



# InfoAVA

mail

n° 69

19 rue du Gros Tertre  
22 370 Pléneuf-Val-André  
[ava.pleneufvalandre@wanadoo.fr](mailto:ava.pleneufvalandre@wanadoo.fr)

2 février 2019

## Analyse de la modification n°1 du PLU du 15 décembre 2016, approuvée le 12 juillet 2018

Lors de sa réunion du 29 septembre 2017, le Conseil Municipal de Pléneuf-Val-André a approuvé le lancement d'une procédure de modification du PLU approuvé le 15/12/2016. Ordonnée par arrêté du maire en date du 11 avril 2018, l'enquête publique sur cette modification s'est déroulée du 4 mai au 6 juin 2018.

L'AVA a fait connaître son avis sur cette modification à travers le n°64 de InfoAVA, du 22 mai 2018.

Après réception de l'avis et des conclusions du commissaire enquêteur, le conseil municipal a approuvé la modification par délibération du 12 juillet 2018.

Le présent document procède d'une analyse du PLU ainsi modifié, au regard des positions de l'AVA.

Outre son recours à l'encontre du PLU de 2016, l'AVA avait eu l'occasion d'attirer l'attention de la municipalité sur diverses préoccupations, notamment :

- la préservation du caractère emblématique du parc de l'Amirauté,
- le rétablissement de l'interdiction de construire en limite séparative tout au long de la Digue-Promenade, afin d'éviter la transformation du bâti en «front de mer» constituant une barre,
- la mise en œuvre des mesures de protection des arbres, assurant la sauvegarde du caractère paysager de la digue-promenade,
- la sécurisation des zones UH, dont la fragilité avait été relevée par le préfet lors de l'approbation du PLU en 2016.

### **1- Parc de l'Amirauté.**

Le projet de modification du PLU ne comporte aucune disposition de nature à conforter le caractère emblématique du parc de l'Amirauté, alors que le rapport de M. JEZEGOU, technicien forestier, rédigé à l'issue d'une visite du parc qu'il a effectué le 19 avril 2016, soulignait combien ce parc constitue un atout pour la ville de Pléneuf-Val-André, de par sa situation de coulée verte originale au cœur de la ville et de son patrimoine arboré centenaire tout à fait remarquable.

Sans attendre la saisine de la CDNPS, en vue du classement de l'ensemble du parc en espace boisé au titre des articles L.146-6 et L.130-1 du Code de l'Urbanisme, l'AVA avait demandé qu'à l'occasion de la modification du PLU, soit modifié le zonage actuel de l'ensemble du parc (par exemple en zone Nda), avec un règlement approprié à la préservation et à la mise en valeur de ce patrimoine, sans y exclure les activités sportives et culturelles.

Le commissaire enquêteur ayant estimé que cette demande ne relevait pas de cette enquête publique, aucune suite n'y a été donnée.

La sauvegarde du parc boisé de l'Amirauté, un des motifs du recours de l'AVA en annulation du PLU de 2016, rappelée lors de l'assemblée générale du 14 août 2018, demeure cependant une de ses préoccupations constantes (voir les n<sup>os</sup> 66 & 68 de Info AVA).

A cet égard, *la nécessité de garder ce poumon vert*, que constitue le parc de l'Amirauté, relevé par la municipalité dans le n°185 de PVA Magazine, ainsi que son intention *de lancer, sans plus attendre, un concours d'architectes pour la rénovation de la maison et du parc, tout en poursuivant les consultations auprès des associations locales pour finaliser le cahier des charges qui constituera le socle de ce concours*, ne peuvent que nous satisfaire.

La deuxième certitude tient à l'attachement unanime de nos concitoyens au parc de l'amirauté et à la nécessité de garder ce poumon vert, expression souvent revenue dans les avis lors de la consultation publique. Mais, précisément, ce parc et ses arbres centenaires sont en danger car des espèces parasites non seulement nuisent à l'esthétisme d'ensemble mais, plus grave, à la survie même de quelques arbres remarquables. Ce n'est pas nous qui le disons, c'est l'expert forestier dépêché sur site pour en faire le diagnostic.

Extraits de PVA Magazine

Sur ces deux chantiers, la maison et le parc, nous voulons donc assumer pleinement nos responsabilités et ne pas tomber dans la facilité et une certaine forme d'irresponsabilité en repoussant encore une fois les décisions. C'est pourquoi nous proposerons au conseil municipal de lancer, sans plus attendre, un concours d'architectes pour la rénovation de la maison et du parc, tout en poursuivant les consultations auprès des associations locales pour finaliser le cahier des charges qui constituera le socle de ce concours. Voilà le programme de travaux qui peut être envisagé pour les 3 ans à venir. Mais, nous l'avons dit, à côté de ces certitudes il y a aussi des interrogations.

## **2- Ilot de l'ex-Grand Hôtel et Digue Promenade**

### **2.1- Destination de la parcelle.**

Le commissaire enquêteur a pris acte de la position de la mairie selon laquelle la rédaction « résidence de tourisme et assimilée » permet, lors de l'instruction de projets présentant une mixité de destinations de pouvoir appliquer les dispositions réglementaires applicables à chaque destination.

Le projet a donc été approuvé en l'état :

- la partie du projet « Amiral » dite copropriété de tourisme ne présente pas le caractère de « résidence de tourisme » ;
- quand bien même il s'avèrerait qu'elle a bien ce caractère, le règlement de la parcelle tel qu'il existe par la modification dont il s'agit viole le PADD qui impose une destination totale à une activité hôtel / restaurant,

Il s'agit là d'un des points de notre recours en annulation du PLU de décembre 2016.

## 2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Le règlement du PLU de 2016 autorisait l'implantation des constructions en limite séparative, en zone UAf, tout le long de la Digue-Promenade.

La modification, approuvée en l'état, revient à la disposition du PLU de 2004, prévoyant, tout le long de la Digue-Promenade, une distance de retrait d'au moins 3,00m, de façon à conserver un rythme vide/plein, correspondant aux implantations d'origine des villas.

## 2.3- Obligations en matière de création de logements sociaux.

Les résidences de tourisme étaient exclues de l'application de cette règle.

Malgré l'avis défavorable du commissaire enquêteur à l'époque, le PLU de 2016 avait ajouté : les résidences de tourisme *et constructions assimilées (projet comportant des logements à vocation touristique avec services)*. La municipalité précise aujourd'hui : *par constructions assimilées, est considérée uniquement la partie des logements présentant les services correspondant au fonctionnement d'une résidence de tourisme.*

Là aussi le commissaire enquêteur prend acte de la position de la mairie selon laquelle la rédaction « résidence de tourisme et assimilée » permet, lors de l'instruction de projets présentant une mixité de destinations de pouvoir appliquer les dispositions réglementaires applicables à chaque destination.

Le projet a donc été approuvé en l'état ; la partie du projet « Amiral » qui ne comporte pas de services correspondant au fonctionnement d'une résidence de tourisme reste donc soumise à l'obligation de 20% de logements sociaux.

## 2.4- Obligations en matière de stationnement.

En matière de stationnement sont exigées :

- pour **les constructions à usage d'habitation collective** : une place de stationnement plus une place supplémentaire par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher globale pour les immeubles collectifs ;
- pour **les constructions à usage d'habitation individuelle** : deux places de stationnement par logement individuel ;
- pour **les résidences de tourisme**: 1 place de stationnement par unité de logement.

Avec l'abandon du projet de résidence de tourisme, le PLU de 2016 avait ajouté : les résidences de tourisme *et constructions assimilées (projet comportant des logements à vocation touristique avec services)*, et ceci malgré l'avis défavorable du commissaire enquêteur qui considérerait alors que les appartements pouvant être vendus en logements à l'année après optimisation fiscale par les premiers propriétaires pourraient nécessiter des stationnements complémentaires à l'avenir.

Là aussi, aujourd'hui, le commissaire enquêteur prend acte de la position de la mairie selon laquelle la rédaction « résidence de tourisme et assimilée » permet, lors de l'instruction de projets présentant une mixité de destinations de pouvoir appliquer les dispositions réglementaires applicables à chaque destination. Le projet a donc été approuvé en l'état.

La réserve formulée, lors de l'enquête publique concernant la révision de 2016, par le commissaire enquêteur, qui considérerait que *les appartements pouvant être vendus en logements à l'année après optimisation fiscale par les premiers propriétaires pourraient, à l'avenir, nécessiter des stationnement complémentaires*, paraît toujours pertinente.

## 2.5- Protection des arbres.

Concernant la protection des Cyprès de Lambert, situés sur la parcelle du Grand Hôtel, le PLU de 2016 indiquait simplement : *Seuls deux arbres pourront être supprimés sur les 10 existants. Avant toute suppression, le propriétaire devra s'assurer de la pérennité des autres Cyprès de Lambert.*

Le règlement graphique du projet de modification identifie, sur cette parcelle, le boisement à protéger, mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, qui soumet à déclaration préalable les coupes et abatages d'arbres. De même, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°18, relative à la parcelle du Grand Hôtel, précise que les Cyprès de Lambert font l'objet d'un repérage graphique sur le zonage, conformément à l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

La modification reconnaît ainsi l'intérêt local et paysager de ces cyprès Lambert. Mais pour autant, elle n'en assure pas une protection efficace, comme le ferait un classement en espace boisé classé.

**La faible superficie n'interdit pas son classement en EBC ( CE 14 décembre 1986).**

Le commissaire enquêteur le reconnaît : *« Sur la protection des Cyprès de Lambert je considère que seul un classement en Espace Boisé Classé peut leur assurer une protection pérenne ».*

Par courrier du 9 août l'AVA a ainsi demandé à monsieur le Maire l'engagement ferme de modifier le Règlement de la parcelle pour assurer la sauvegarde des arbres par la garantie que donne la création d'un « Espace Boisé Classé (EBC) » à y inscrire.

L'Assemblée Générale de l'AVA, le 14 août 2018, a confirmé cette demande et ***sollicité, dès à présent, une modification du PLU à cet effet***, décision notifiée au maire par courrier du 22 août 2018. Cette demande a été confirmée par Lettre recommandée avec accusé de réception le 1<sup>er</sup> septembre 2018, l'avis de réception étant daté du 05/09/2018.

## 3- Zones UH.

Lors de l'approbation du PLU de 2016, la préfecture avait attiré l'attention de la municipalité sur la fragilité des dispositions du règlement des zones UH, qui correspondent aux hameaux anciens dont le caractère et l'aspect méritent d'être sauvegardés, alors que le règlement admet dans ces zones des occupations qui peuvent être hors de proportion avec les caractéristiques du contexte bâti existant et des utilisations inadaptées au caractère de ces zones.

Les dispositions du règlement ignorent en effet les motifs de cette « fragilité », les permis de construire risquant à tout moment d'être annulés par le tribunal administratif, avec des conséquences tant pour la commune que pour les propriétaires et les voisins concernés.

L'AVA avait ainsi, à plusieurs reprises, invité la municipalité à contacter *les autorités compétentes afin de sécuriser juridiquement ces zones UH (zonage et règlement), avant de délivrer des permis de construire qui risquent à tout moment d'être annulés par le tribunal administratif.* Elle avait suggéré que la présente modification du PLU soit l'occasion d'une telle sécurisation du PLU.

Il s'avère qu'il n'en a rien été, la municipalité ayant relevé qu'aucune des Personnes Publiques Associées, lors de la révision du PLU, n'avait émis d'avis défavorable.