



InfoAVA

mail

n° 64

19 rue du Gros Tertre
22 370 Pléneuf-Val-André

ava.pleneufvalandre@wanadoo.fr

22 mai 2018

Modification n°1 du PLU du 15 décembre 2016 AVIS de l'AVA

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.

Outre divers ajustements et corrections, il s'agissait de revenir sur les dispositions qui avaient été insérées dans la PLU pour faciliter la réalisation du premier projet de « copropriété résidentielle de tourisme » porté par Eiffage, propriétaire de la parcelle de l'ancien Grand Hôtel.

La procédure de modification, qui s'est déroulée sans réelle concertation, aboutit aujourd'hui, après notification du projet aux Personnes Publiques Associées, à une enquête publique.

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

- 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 préservation du caractère emblématique du parc de l'Amirauté,
- la sécurisation des zones UH, dont la fragilité avait été relevée par le préfet lors de l'approbation du PLU en 2016.

1- Ilot du Grand Hôtel et Digue Promenade

1.1- Destination de la parcelle.

Suite à l'approbation du PLU de 2016, l'AVA a contesté la banalisation de la destination de la parcelle qui était précédemment réservée à une activité hôtelière exclusive ; cette banalisation est en contradiction avec le Rapport de présentation et le PADD qui prescrivent notamment

- « - de maintenir et développer les structures (de tourisme) existantes,
- « - de créer les équipements nécessaires».

Suivant l'avis général, l'AVA avait admis que le projet de « résidence de tourisme » pouvait être assimilé à un projet « hôtelier » à la condition que des garanties de pérennité soient prises.

La nouvelle rédaction du Règlement reste en contradiction avec le PADD :

- les « constructions touristiques » ne concernent qu'une partie du projet,
- elles ne sont pas assimilables à un usage proprement hôtelier,
- leur destination « touristique » n'offre aucune garantie de pérennité.

1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Le règlement du PLU de 2016 autorise l'implantation des constructions en limite séparative, en zone UAf, tout le long de la Digue-Promenade. La modification revient à la disposition du PLU de 2004, qui prévoyait une distance de retrait d'au moins 3,00m, de façon à conserver un rythme vide/plein, correspondant aux implantations d'origine des villas.

1.3- 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, 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.*

Il n'en reste pas moins qu'il n'existe aucune garantie de maintien des dits logements en location meublée !

1.4- Obligations en matière de stationnement.

En matière de stationnement sont exigées :

- 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 considérait que les appartements pouvant être vendus en logements à l'année après optimisation fiscale par les premiers propriétaires pourraient nécessiter des stationnement complémentaires à l'avenir.

La municipalité précise aujourd'hui, dans le cadre de la modification : pour les résidences de tourisme et constructions assimilées *(par constructions assimilées, est considérée uniquement la partie des logements présentant les services correspondant au fonctionnement d'une résidence de tourisme)* : 1 place de stationnement par logement. Elle ajoute : *Dans le cas où la construction présente plusieurs destinations, chacune devra appliquer la règle qui lui est le plus directement assimilable.*

La réserve du commissaire enquêteur paraît toujours pertinente.

1.5- 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).**

La protection des arbres dépend en grande partie du degré de contrainte des prescriptions environnementales édictées au PADD. Le PADD, le règlement, les OAP, les documents graphiques, entretiennent des relations de complémentarité, nous devons retrouver au sein de toutes ces pièces traces des différentes protections.

Les prescriptions doivent être portées au règlement de la zone. Il est possible de limiter ou interdire l'abattage, d'avoir l'obligation de replanter. **Seuls sont punissables les infractions aux normes impératives et objectives.** Il est possible de classer ces 10 cyprès Lambert en EBC avec un article spécifique au règlement.

L'AVA demande ainsi que la zone sur laquelle se situe les 10 cyprès Lambert soit classée en EBC avec la rédaction d'un article spécifique au règlement littéral faisant l'objet de l'obligation de la pérennisation boisée, l'encadrement administratif des coupes et abatages et l'obligation de replanter. A défaut, il est indispensable que cette protection (L151.23) soit inscrite au règlement de la zone avec l'obligation de remplacement et mention au PADD.

Le propriétaire lors de la signature des baux devra prendre en compte l'entretien de ces arbres et des prescriptions édictées au PLU.

Avant le début de la construction un état des lieux devra être réalisé concernant l'état sanitaire des arbres, une surveillance assurée pendant la durée des travaux et un bilan effectué en fin de chantier.

2- 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, afin de dresser un aperçu sanitaire et historique du patrimoine arboré du parc, ainsi que des perspectives d'aménagement et de gestion, souligne 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 ; à ces titres, associés à l'histoire de la Villa Charner, ce parc représente un fort potentiel d'aménité pour les Pléneuvien.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, précise qu'il faut :

- Préserver les boisements de qualité (p10),
- Préserver de l'urbanisation le parc de l'Amirauté (p 12),
- Préserver l'identité des secteurs présentant une valeur patrimoniale (p 12).

Clé de voûte du Plan Local d'Urbanisme, ce PADD impose aux autres normes du PLU une exigence de respect (OAP) et de cohérence (Règlement).

Dans le PLU de 2016, le parc de l'Amirauté, parcelle cadastrée 570, comporte deux zonages, l'un UC pour la plus grande partie, incluant notamment les quatre tennis en terre battue ainsi que des arbres remarquables sur le pourtour, et l'autre UCj pour la zone boisée la plus dense. Or le règlement de la zone UC ne comporte aucune mesure de préservation de la valeur patrimoniale de

ce parc et celui de la zone UCj, s'il est plus restrictif, n'assure non plus aucune protection des boisements.

Rappelons qu'à la demande de la commune la CDNPS a accepté le déclassement de l'espace boisé, mais sous les réserves

- que le projet de jardin public de l'Amirauté soit intégré dans le nouveau Règlement du PLU avec un classement approprié ;

- que ce projet d'aménagement soit soumis à la CDNPS.

Aucune de ces 2 conditions n'ayant été satisfaite, la commune ne peut se prévaloir de cet accord.

Rappelons en outre que lorsque la CDNPS a pris cette décision elle n'avait pas connaissance de la qualité des arbres sur le site, la visite du technicien forestier citée ci-dessus n'étant pas encore intervenue.

La Préfecture, en tant que personne publique associée, avait pour sa part suggéré de requalifier l'ensemble du parc en tant que zone naturelle assortie d'un usage culturel.

C'est dans ce contexte que nous avons demandé à la municipalité de saisir à nouveau 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.

Mais, sans attendre, nous demandons 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.

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.

Celles-ci correspondent en effet 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.

L'AVA a ainsi invité la municipalité, par courrier du 11 septembre 2017, 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.*

La présente modification du PLU aurait pu être l'occasion d'une telle sécurisation du PLU ; il s'avère qu'il n'en a rien été.

En conséquence nous rappelons aujourd'hui, dans le cadre de l'enquête, notre position sur la « fragilité » des dispositions du règlement qui ignorent les motifs de cette « fragilité » et de ses risques tant pour la commune que pour les propriétaires et les voisins concernés.