



# InfoAVA

mail

n° 16

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

[ava.pleneufvalandre@wanadoo.fr](mailto:ava.pleneufvalandre@wanadoo.fr)

6 novembre 2010

---

## Vente du terrain de l'ancienne école publique du Val-André.

Le Conseil municipal, au cours de sa séance publique du 11 septembre 2010, a décidé de vendre ce terrain pour la construction d'un immeuble à usage d'habitation **sans attendre que le plan général de circulation et de stationnement ait été mis à l'étude dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) alors qu'il constitue un élément que nous jugeons indispensable du dispositif à retenir pour doter la commune d'espaces de stationnement sur l'ensemble de la commune en cohérence avec le plan de circulation .**

Par un courrier en date du 18 septembre, nous avons demandé que nous soient donnés :

- les motifs qui ont conduit le Conseil municipal à renoncer définitivement à créer sur ce terrain un parking,
- les motifs d'urgence de cette décision et de sa mise en application qui peuvent justifier que cette option soit prise hors du cadre de la révision du PLU qui est en cours.

Ce courrier étant resté sans réponse, nous réitérons notre demande de communication du dossier par courrier recommandé en date de ce jour.

Nous avons rappelé les positions de l'AVA à l'égard de l'affectation de ce terrain à usage de parking plutôt qu'à la création de logements.

Ces positions avaient déjà été confirmées et précisées :

- dans le **document d'octobre 2009 sur le plan général de circulation et de stationnement**, qui a été remis en son temps à tous les élus en vue de préparer l'analyse de la situation et l'élaboration des solutions à retenir dans le cadre de la révision du PLU,
- dans le rapport du Conseil d'administration à notre dernière assemblée générale dans la partie concernant **les espaces publics autres que les parkings**, qui fait l'objet de la 2<sup>ème</sup> décision spéciale, dont tous les élus ont reçu copie ; cette décision spéciale a été présentée au public au Forum des Associations et le n° 17 *InfoAVA/mail* du 18 septembre, dont le tirage a été également remis à tous les élus, reprend l'essentiel des textes qui y ont été présentés.

- 1 - Le document d'octobre 2009 présente et motive l'**objectif d'assurer** :
- **la fluidité de la circulation automobile au centre du Val-André et les stationnements de relative courte durée,**
  - **la sécurité et le confort des circulations piétonnière et cycliste.**

La création d'un parking sur le terrain de l'ancienne école publique du Val-André, entre le grand parking du Guémadeuc et la place de l'Amirauté (et les nouveaux parkings des Régates, vise à cet objectif en retenant avant le plein centre la plus grande partie possible de la circulation automobile. Le parking du Guémadeuc a pour fonction principale de retenir les visiteurs qui viennent pour la plage ; mais il peut être jugé un peu loin du plein centre pour ceux qui veulent s'y rendre, d'où la nécessité d'un parking plus proche. Ce parking pourrait être gratuit ou sans durée de stationnement limitée comme celui du Guémadeuc, sauf les jours de marché place de l'Amirauté.

En contrepartie de la création d'un parking sur le terrain de l'ancienne école publique, les stationnements sur la voie publique pourraient être interdits

- partout où il est nécessaire d'élargir les trottoirs pour assurer la circulation en toute sécurité, confortable et agréable des piétons et des personnes à mobilité réduite,
- pour des dispositifs permettant d'assurer sur les voies publiques la circulation des cyclistes tant pour les déplacements utilitaires que pour la promenade.

**Les « circulations douces » étant ainsi favorisées, la qualité de la vie, qui doit être un élément fort de l'image de la station, s'en trouverait améliorée et, en même temps, l'agrément du chalandage au bénéfice de l'activité commerciale.**

Les orientations pour une nouvelle politique du stationnement (voir à ce sujet *La Lettre de l'AVA* n°32 p. 4 et 5), que l'AVA tente de promouvoir depuis 10 ans, font partie des orientations définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saint-Brieuc que la révision du PLU a précisé pour objet de mettre en application.

2 - Cette nouvelle politique ne vise pas seulement à assurer la fluidité de la circulation automobile, les stationnements de courte durée en plein centre et la sécurité des « circulations douces » : **elle vise aussi l'objectif de restituer aux places leurs fonctions de lieux de rencontre, leurs fonctions commerciales (marchés et foires), leurs fonctions d'animations ludiques ou culturelles, et l'objectif de requalifier des sites prestigieux ou remarquables.**

Certains de nos élus (1) paraissent partager le point de vue exposé dans le document AVA d'octobre 2009 sur la nécessité de créer un parking sur le terrain de l'ancienne école publique ; aucun d'entre eux, d'ailleurs, ne nous avait présenté d'avis critiques à cet égard, -mais nous escomptions qu'ils se réservaient peut-être d'exprimer leur avis lors de la phase de la concertation au cours des travaux de la révision du PLU.

Cependant, nous avons reçu un avis qui avait retenu notre attention, suivant lequel un réaménagement de la place de l'Amirauté et le stationnement y devenant payant ou à durée limitée permettraient, à eux seuls, de régler le problème. Cette appréciation aurait pu se révéler fondée à l'expérience. Mais cette solution ne permettait pas de résoudre le problème du jour de marché du vendredi.

**Or l'objectif proposé par l'AVA est de réduire au minimum la fonction « parking » de la place de l'Amirauté en saison et d'y développer d'autres activités :**

---

(1) – En premier lieu le maire : lorsque la décision de vendre ce terrain à un promoteur avait été soumise au Conseil municipal le 3 février 2005, monsieur J.-Y. Lebas avait exprimé son désaccord au motif que ce terrain devrait être affecté à la création d'un parking public, et, en conséquence, avait voté contre ; il ne s'est pas expliqué sur les motifs de son changement de position.

- **marché deux fois par semaine,**
- **manifestations diverses ludique ou culturelles,**
- **terrasses de café / brasserie en face du parc,**
- ...

(voir *InfoAVA/mail* n°14 p.2 – rapport du Conseil d’administration p.9).

Il s’agit là d’une option à prendre dans le projet d’aménagement du Val-André dont la discussion a normalement sa place dans le cadre de la révision du PLU et devrait être inscrite, si elle est retenue, dans le Projet d’Aménagement et de Développement Durable.

**3 -** Les motifs d’urgence qui pourraient justifier de prendre dès maintenant la décision de renoncer à l’option « parking » n’ont même pas été évoqués au cours de la séance publique du Conseil municipal du 11 septembre.

Dans le courrier de ce jour au maire, le président écrit :

*« Nous voulons croire encore que de justes motifs vous ont conduit, avec l’ensemble des élus de la majorité, à renoncer pour ce terrain à l’option parking sans même que cette opportunité ait été étudiée dans le cadre d’un plan de circulation et de stationnement à inscrire dans le PLU révisé.*

*La question de l’intérêt financier de la proposition faite par l’acquéreur a été incidemment évoquée au cours de la séance publique du Conseil le 11 septembre. Le prix proposé ne paraît pas être une aubaine exceptionnelle, compte tenu de l’évolution des prix des terrains à bâtir depuis 5 ans et en comparaison d’autres transactions récemment réalisées sur le territoire de la commune - le prix d’acquisition du terrain de l’école publique conduirait plutôt à une autre comparaison, celle du prix de vente consenti à EIFFAGE pour le terrain du Grand Hôtel et son fonds de commerce ...*

*En tout état de cause, l’offre d’un promoteur, même financièrement intéressante, n’aurait pas dû empêcher que le principe de la vente soit au préalable décidé dans le cadre d’un plan d’aménagement des infrastructures urbaines répondant aux critères de l’intérêt général tels qu’ils devront être définis dans le nouveau Projet d’Aménagement et de Développement Durable. »*

Nous sommes amenés à constater que la municipalité réalise des cessions d’éléments importants du patrimoine foncier communal : le terrain des anciens services techniques et de sécurité derrière la mairie, le terrain à l’angle des rues Jean Lebrun et des Champs Renard, le Grand Hôtel, et, aujourd’hui, le terrain de l’ancienne école publique du Val-André. La présentation des budgets annuels en séance publique du Conseil municipal ne conduit à supposer que ces cessions soient rendues nécessaires par la situation financière de la commune, et encore moins qu’il y aurait urgence à y procéder.

**4 – Le débat en séance publique du Conseil municipal du 11 septembre n’a porté que sur l’absence de logements sociaux dans le projet présenté par l’acquéreur du terrain.**

Dans le courrier du 18 septembre adressé au maire et à l’ensemble des conseillers municipaux, le président écrivait sur ce point :

*« ... les questions les plus importantes qui se posent aujourd’hui à propos de l’option de construire sur ce terrain un immeuble à usage d’habitation concernent :*

- *la règle fixée par le SCOT suivant laquelle toute nouvelle opération d’aménagement ou de construction de plus de 8 logements comportera au moins 20% de logements sociaux ;*
- *les dispositions de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (SUR) de décembre 2000 sur la mixité économique et sociale dans l’aménagement urbain.*

.....  
*Les motifs invoqués au cours de la réunion pour écarter la question de la construction sur ce terrain de logements sociaux appellent certaines réserves, puisqu'ils sont en opposition avec les objectifs définis par la loi SRU. Il s'agit là, pour une commune la nôtre, d'un problème qui exige une réflexion approfondie avant que soit arrêtée une politique à long terme de développement de l'habitat à inscrire dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et dans les autres documents d'urbanisme à réviser. ... »*

Nous reviendrons sur cette question dans le document en préparation sur le développement de l'habitat.

**5 – « Dans une précédente affaire, concernant également le stationnement, nous avons décidé de renoncer à un recours contentieux pour favoriser un climat positif de concertation, auquel nous sommes particulièrement attachés pour tout ce qui concerne la révision du PLU.**

*Nous voulons encore espérer que notre geste n'a pas été vain. »,* écrit le président dans le courrier au maire de ce jour.

Sur cette question, nous vous renvoyons au n°12 *InfoAVA/mail* du 10 juillet dernier qui vous informait des motifs nous ayant conduits à renoncer à un recours contentieux en annulation de la modification du PLU supprimant un espace de parking rue Amiral Charner.

Nous avons critiqué le recours à une procédure simplifiée de modification du PLU, ce recours constituant, à notre appréciation, au seul profit d'intérêts particuliers, un détournement, à la fois dans son objet et dans son but, de la loi qui a institué cette procédure. Cependant, l'objet lui-même de notre contestation était tout à fait secondaire : 10 ou 15 places de parking au Val-André, sur près de 1.000, comptent peu. C'est sur le terrain des principes que portait la réalité du litige que nous avons envisagé :

- à l'égard des pratiques locales de procéder à des modifications successives du PLU sans cohérence, faites au cours de la mandature précédente sans même respecter alors les règles formelles de la concertation, et, cette fois, en recourant abusivement à cette procédure simplifiée ;
- à l'égard de l'intérêt général, pour contribuer à contenir, dans la mesure du possible, la mise en péril de la concertation et du débat public qui sont à la base de la démocratie locale telle que nous la comprenons.

Le président avait informé le maire de l'abandon de notre contestation dans les termes suivants :

*« ...nous avons décidé de ne pas introduire de recours devant le tribunal administratif ... : il est apparu qu'une telle procédure, pourtant légitime, aurait risqué d'aller à l'encontre de notre objectif principal de participer utilement, dans un climat de sérénité et de parfaite compréhension mutuelle, à la concertation à laquelle vous ne manquerez pas de nous appeler sur les travaux d'élaboration de la révision du Plan Local d'Urbanisme... : nous escomptons que notre décision de ne pas contester un point mineur du plan général de circulation et de stationnement ira dans ce sens. »*

**Aujourd'hui, la décision de vendre le terrain est formellement régulière, mais on ne peut que constater qu'en la prenant hors du processus normal de la révision du PLU qui est en cours elle la soustrait aux règles d'information du public, de concertation, de débat et de contrôle propres à ce processus.**