



ASSOCIATION POUR LA QUALITE DE LA VIE à PLENEUF-VAL-ANDRE.
19 rue du Gros Tertre 22370 – PLENEUF-VAL-ANDRE

DOCUMENTS URBANISME et ENVIRONNEMENT
ANALYSES – REFLEXIONS – PROPOSITIONS

Doc.AVA n° 01-16 - synthèse

Juillet 2016

**Analyse du projet du PLU révisé
arrêté par le Conseil municipal du 23 mars 2016.
Enquête publique.
Observations à soumettre au commissaire enquêteur.**

Résumé

Par délibération du 23 mars 2016, le Conseil municipal a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme, dont la révision avait été prescrite par délibération du 2 mars 2009. Ce projet doit maintenant faire l'objet d'une enquête publique du 1^{er} août au 6 septembre 2016.

A partir d'une analyse des éléments alors rendus publiques, le *Doc.AVA* n° 02-15 du 15 mai 2015 soulignait quelques points auxquels l'AVA est particulièrement attachée.

Aujourd'hui, l'analyse des documents arrêtés permet de souligner certains points qui semblent justifier des interventions auprès du Commissaire-enquêteur, lors de l'enquête publique, ou simplement une certaine vigilance dans leur mise en œuvre.

Après un examen des avancées du projet, le présent document développera les questions qui semblent encore de nature à poser problème.

En conclusion il présentera les propositions que l'AVA compte soumettre au Commissaire-Enquêteur, portant plus particulièrement sur :

- la sauvegarde de l'ambiance du front de mer du Val-André,
- la préservation des vues sur le paysage maritime,
- les prescriptions à imposer sur l'îlot du Grand Hôtel pour garantir son affectation à des activités touristiques,
- la protection « espace boisé classé » du parc de l'Amirauté.

Sur ces points notamment, l'AVA appelle l'attention de tous les pléneuvallandréens en les invitant vivement à présenter au Commissaire-enquêteur leurs propres observations.

SOMMAIRE

Analyse du projet du PLU révisé 1

Résumé 1

Révision du PLU enquête publique..... 3

I - Avancées positives..... 3

 I-a) -Développement équilibré de chacun des trois pôles de la commune4

 I-b) -Densification limitée des hameaux.....5

 I-c) -Patrimoine architectural, urbain et paysager6

II – Principaux problèmes..... 7

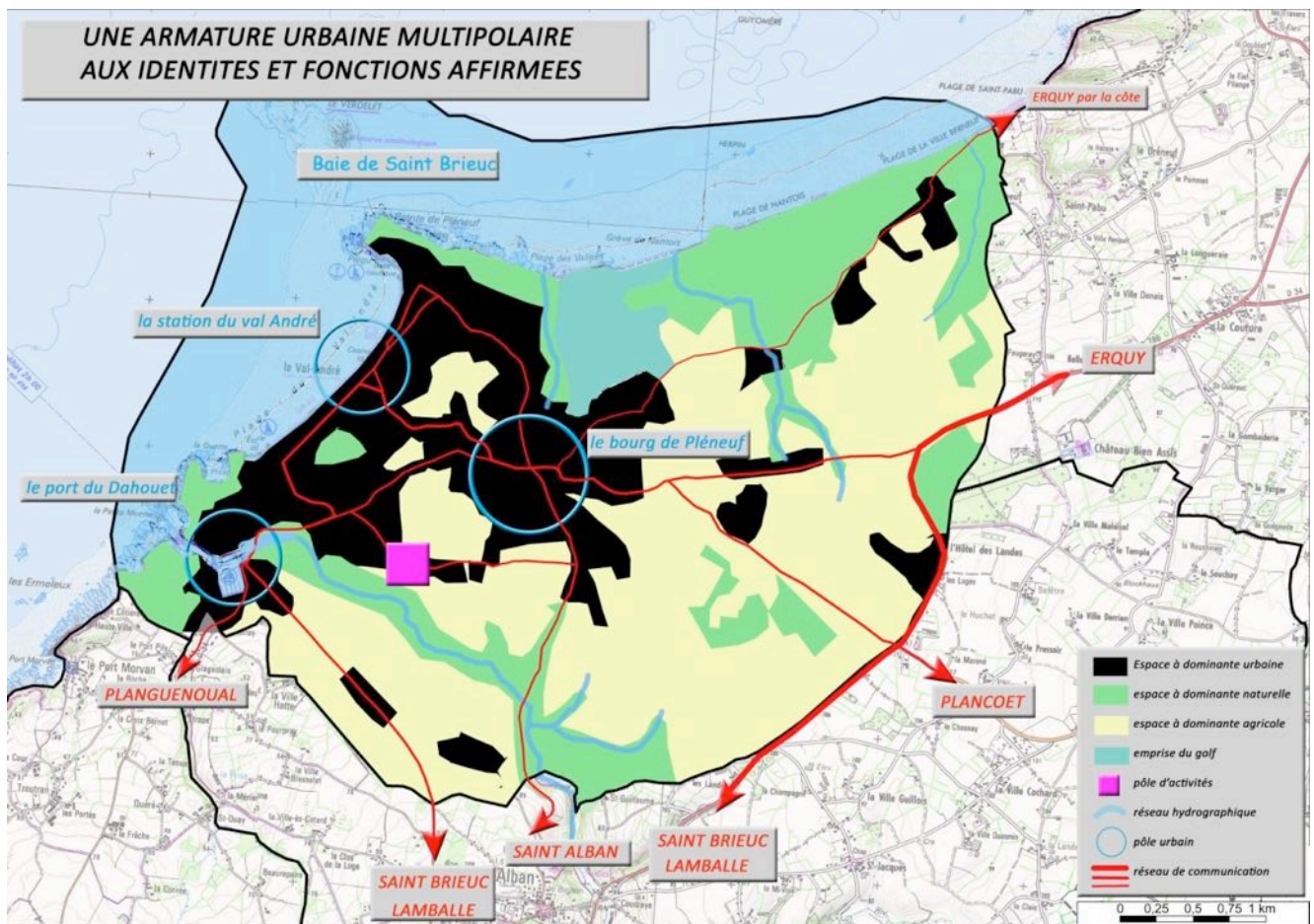
 II-1 Préservation de l’ambiance très forte du « front de mer » du Val-André.....7

 II-2 Préservation des ouvertures visuelles sur le paysage maritime.....9

 II-3 Le Grand Hôtel9

 II-4 Le parc de l’Amirauté..... 12

III- Enquête publique 14



Extrait du PADD, p.20

Révision du PLU enquête publique

Prescrite par délibération du 2 mars 2009, la révision du **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de Pléneuf-Val-André avait notamment pour objet de le rendre compatible avec le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)** du Pays de Saint-Brieuc, dont la révision avait été approuvée le 25 janvier 2008.

Cette révision a fait l'objet, en décembre 2014, d'une **réunion publique de présentation du projet règlement**, puis d'une actualisation du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** par délibération du Conseil municipal le 19 mars 2015.

Après analyse des documents publiés, l'AVA avait formulé quelques observations (voir *Doc.AVA n° 02-15* du 15 mai 2015¹), en souhaitant qu'elles soient prises en compte lors de la mise au point du projet, avant son arrêt par le conseil municipal. *La Lettre de l'AVA n°55* de mars-avril 2015² soulignait quelques points auxquels l'AVA est particulièrement attachée.

Par délibération du 23 mars 2016, le Conseil municipal a arrêté le projet de PLU qui, après avis des personnes publiques associées, doit maintenant faire l'objet d'une **enquête publique du 1^{er} août au 6 septembre 2016**.

Le projet, consultable sur le site de la mairie³, comprend donc :

- Le rapport de présentation,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD),
- Le règlement et ses documents graphiques (plan de zonage et planche patrimoine),
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le document « Doc.AVA-01-16 » rend compte de l'analyse des documents ainsi arrêtés, à la lumière notamment des observations précédentes, et souligne certains points qui semblent justifier des interventions auprès du Commissaire enquêteur, lors de l'enquête publique, ou simplement une certaine vigilance dans leur mise en œuvre.

Le présent document en est une synthèse. Seront relevées les avancées du projet avant de développer les questions qui nous semblent encore de nature à poser problème.

Les citations du projet de PLU, comme celles du PADD de 2012 et celles du SCOT, sont en *italique*. Nous avons souligné en **gras** celles qui nous apparaissent essentielles. **Nos différentes observations sont inscrites en rouge dans le texte.**

I - Avancées positives

Le projet de PLU arrêté comporte de nombreuses dispositions allant dans le sens des observations formulées par l'AVA :

- Les sites retenus pour les **extensions de l'urbanisation** contribueront à renforcer les pôles que sont le Bourg et Dahouët et semblent ainsi conformes aux dispositions du SCOT.
- En matière de déplacement, un nouveau plan de circulation et de vitesse a été élaboré et mis en œuvre par la municipalité. L'ensemble des dispositions retenues devrait contribuer à la **promotion des déplacements à pied et à vélo**, promotion à laquelle l'AVA est particulièrement attachée.

¹ http://media.wix.com/ugd/c8187b_e310ffefc29e48ed9c4edb7b46ab718e.pdf

² http://media.wix.com/ugd/c8187b_a67055054815453f9c2c8680eea6018a.pdf

³ <http://www.pleneuf-val-andre.fr/mairie-en-ligne/urbanisme>

- Le déplacement de l'aire d'accueil camping cars, en entrée de ville le long de le RD786, est abandonné. Cependant, l'implantation actuelle, au Guémadeuc, semble soulever de sérieuses oppositions. Des mesures visant à atténuer les nuisances de voisinage seraient souhaitables. De plus, le règlement de la zone, assimilé à celui du stade du bourg de Pléneuf (Ponts Gagnoux), ne semble pas particulièrement adapté au maintien d'une aire d'accueil des camping-cars.

Trois points justifient toutefois ici un développement particulier :

- le développement équilibré des 3 pôles de la commune, avec la mise en place des périmètres de centralité et de la servitude de mixité sociale,
- la densification des hameaux, compte tenu de l'évolution de la jurisprudence,
- le patrimoine architectural urbain et paysager.

I-a) -Développement équilibré de chacun des trois pôles de la commune

Le SCOT a explicitement souligné le rôle des pôles comme élément structurant du développement urbain. Cette orientation nous paraissait s'imposer sur chacun des trois pôles de la commune, le centre-bourg, Dahouët et le Val-André.

Ces 3 pôles urbains sont bien identifiés sur la carte « *une armature urbaine multipolaire aux identités et fonctions affirmées* » qui introduit l'axe 3 du PADD : *Mettre en place un développement urbain respectueux des grands équilibres* (reproduite ci-dessus, p.2) .

Leur développement équilibré devrait être favorisé par :

- la mise en place de 3 périmètres de diversité commerciale, pour privilégier les implantations du commerce de détail et de proximité en centre-ville, sur les pôles de Pléneuf, le Val André, et Dahouët. (rapport de présentation p.193, document graphique et règlement –article 9 – centralités, p.15 et article UA2 § 3, p.23)
- et l'instauration d'une servitude de mixité sociale dans les zones urbaines ou à urbaniser (rapport de présentation - § 4.3.1.2. Les servitudes de mixité sociale, pp.173 & 174), disposition développée dans le document graphique, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),

Il conviendra d'y veiller.

Notons toutefois deux observations :

- 1- S'agissant de la diversité commerciale, le règlement comporte des dispositions pour imposer la création de rez-de-chaussée commerciaux dans les périmètres de centralité, mais on ne trouve aucune disposition pour y favoriser le maintien des structures commerciales existantes. La municipalité en aurait-elle d'ailleurs les moyens ? Signalons cependant que l'emprise du périmètre de centralité sur la parc de l'Amirauté nous conduit, avec d'autres motifs, à déclarer nous opposer dès le stade de l'enquête publique au déclassement « espace boisé classé » du parc de l'Amirauté (voir § II-4 ci-après, pp.12 à 14 et le N°52 InfoAVA/mail)
- 2- Concernant la mixité sociale, le PADD a introduit une réserve relative à l'implantation des logements sociaux à proximité des services publics, des commerces et des transports collectifs ; ceci pourrait servir de prétexte pour freiner la réalisation d'une réelle mixité sociale dans chaque quartier, alors que certains ont été privés de service public (école, poste, ...) ; une telle crainte est d'autant plus légitime que le maire, lors de la précédente mandature, avait déclaré : *Le Val-André reste aux vacanciers* (voir La Lettre de l'AVA n°46 de mai-juin 2013⁴). Il conviendra donc de

⁴ http://media.wix.com/ugd/c8187b_9ad0b2a221f444808597097a40f127a1.pdf

rester vigilants.

I-b) -Densification limitée des hameaux

Pour encourager la densification de l'urbanisation, le SCOT permet **la densification des hameaux** : *L'extension de l'urbanisation dans les hameaux n'est pas possible. Seule une densification de l'urbanisation est permise : construction à l'intérieur du tissu urbain existant (dent creuse...), utilisation du foncier mutable (friche...).*

Il distingue **les hameaux des bâtiments isolés et implantés de façon diffuse (assimilés à du mitage) et/ou le long des voies.**

Pour répondre à cette problématique, le projet de PLU présenté en 2014, comportait une zone UH, correspondant *aux hameaux anciens dont le caractère et l'aspect méritent d'être sauvegardés. Elle est destinée à la densification de l'urbanisation à vocation principale d'habitation respectant les caractéristiques du contexte bâti existant.* Cette zone concernait 4 hameaux ; ceux de la Caderie et Cargé n'étaient pas retenus, ce statut leur étant contesté par les services de l'Etat en raison de leur implantation le long de voies de circulation ; ils étaient ainsi classés en zone N. Cette discrimination n'a pas été sans soulever des réactions.

Le PLU arrêté inclus maintenant ces 2 hameaux en zone UH. Par ailleurs, l'enveloppe de certains hameaux a été élargie. Le rapport de présentation (p.203) précise ainsi :

Hameau ou secteur d'habitat dense

La loi Littoral règlemente les extensions de l'urbanisation. En revanche, elle n'interdit pas la densification, c'est-à-dire la construction au sein d'un tissu urbain présentant une densité significative de construction, souvent appelé hameau, en dehors des agglomérations et des villages.

..... la commune de Pléneuf-Val-André a identifié 6 secteurs d'habitat dense: Les Rues, Cargé, Saint-Mathurin, La Ville Berneuf, Le Temple, La Caderie.

Aussi, afin de pouvoir diversifier l'offre en terrains constructibles, la commune souhaite pouvoir conforter ces secteurs, au niveau des « dents creuses » situées dans les limites de l'urbanisation existante. Quelques terrains libres se trouvent en effet enclavés au sein des enveloppes bâties ; en les rendant constructibles, le PLU permettra de créer de nouveaux logements sans impacter l'espace naturel ou agricole alentours.

Ces dispositions ne soulèvent pas d'objection de la part de l'AVA.

Notons toutefois que **la jurisprudence relative à l'application de la loi « littoral », a évolué.** Alors que jusqu'en 2013, le juge administratif acceptait que des constructions puissent être édifiées au sein d'ensembles bâtis, qui ne pouvaient pas être qualifiés d'agglomération ni de villages existants, mais qui comprenaient des « dents creuses », il est maintenant amené à **considérer tout projet de construction comme constitutif, en lui-même, d'une extension de l'urbanisation** et a ainsi sanctionné plusieurs projets de construction sur des parcelles situées dans les « dents creuses » de hameaux⁵.

Les autorisations de construire délivrées dans ces zones UH pourraient ainsi s'en trouver fragilisées.

⁵ Voir le Référentiel loi littoral, diffusé par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) : <http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/referentiel-loi-littoral-r768.html>

I-c) -Patrimoine architectural, urbain et paysager

Le présent § traitera du problème général de la préservation du patrimoine (réf. Doc AVA n°02-15 § III-4⁶).

Feront l'objet d'un examen particulier, **la préservation de l'ambiance très forte du front de mer du Val-André** (§II-1 ci-après, pp.16 à 18) ainsi que **la préservation et la mise en valeur du parc de l'Amirauté** (§ II-4 ci-après, pp.21 à 24)

Le rapport de présentation (§ 4.3.6 -*LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI*, p.183) indique : *Afin de préserver la valeur particulière des secteurs présentant un intérêt patrimonial sur le territoire communal, la commune a réalisé avec le Cabinet Jorand & Monkoun un inventaire du patrimoine architectural, urbain et paysager au cours de l'année 2012. Cet inventaire identifie les **bâtiments d'intérêt patrimonial à usage d'habitat** (habitations et leurs dépendances) au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il les classe dans une typologie et les situe au sein « **d'ensembles d'intérêt patrimonial** »... ou « **d'espaces d'environnement immédiat sensible** ».*

Le règlement – (article UA.10 -Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords)- développe les prescriptions visant à la préservation du patrimoine identifié à l'occasion de l'inventaire du patrimoine architectural, urbain et paysager, tant pour les constructions existantes que pour les nouvelles constructions au sein des ensembles d'intérêt patrimonial.

Plus précises que celles du PLU en vigueur, les prescriptions concernant **les ensembles d'intérêt patrimonial** devraient mieux contribuer à la préservation du patrimoine (cf. §§ I-5 et II-1 de Doc AVA 02-15⁷). **Mais faut-il pour autant renoncer à l'établissement d'une Aire de mise en Valeur du patrimoine Architectural et Paysager (AVAP) ?**

En outre la préservation de l'ambiance très forte du « front de mer » du Val-André implique quelques observations (voir le § II-1 ci-après, p.7).

En dehors des ensembles d'intérêt patrimonial, le document graphique « planche patrimoine » identifie également **le petit patrimoine bâti autre que l'habitat** (moulins, lavoirs, chapelles, croix, puits, fours à pain,.. 67 éléments sont ainsi repérés sur le règlement graphique) **et les vues sur le grand paysage** (6 vues à préserver identifiées au règlement graphique).

Le rapport de présentation indique :

- pour **les éléments du petit patrimoine** (p. 183) : *Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier ces éléments du patrimoine communal, identifiés par le présent P.L.U., en application de l'article L 151-19 devront faire l'objet d'une demande d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de démolir) et des prescriptions particulières pourront être exigées, selon la nature des travaux envisagés.*

- pour **les vues à préserver** (p.185) : *Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier ces éléments du patrimoine communal, identifiés par le présent P.L.U., en application de l'article L 151-23 devront faire l'objet d'une demande d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de démolir) et des prescriptions particulières pourront être exigées, selon la nature des travaux envisagés.*

Ces dispositions devraient permettre d'assurer la préservation de ce petit patrimoine et des vues sur le grand paysage ; cependant ces dernières ont été sélectionnées de manière très sélectives et d'autres vues sur le paysage maritime méritent également une certaine attention (cf. § II-2 ci-après, p.9) .

⁶ http://media.wix.com/ugd/c8187b_e310ffefc29e48ed9c4edb7b46ab718e.pdf

⁷ http://media.wix.com/ugd/c8187b_e310ffefc29e48ed9c4edb7b46ab718e.pdf

II – Principaux problèmes

II-1 Préservation de l'ambiance très forte du « front de mer » du Val-André.

L'AVA a, de tout temps marqué son attachement à la **préservation de l'ambiance très forte du « front de mer » du Val-André**. Elle a ainsi obtenu que plusieurs dispositions soient insérées dans le PLU pour éviter **la transformation du bâti de la digue-promenade en un "front de mer" constituant une barre**.

Certes, dans le rapport de présentation du projet de PLU révisé, le front de mer est bien identifié comme un **ensemble d'intérêt patrimonial** (cf. § I-c) ci-dessus, p.6) ; mais le rapport de présentation ne relève pas son **ambiance particulière**.

Le souci d'une gestion économe de l'espace implique sans doute une certaine densification comme dans l'ensemble des espaces bâtis ; mais en l'occurrence celle-ci devrait restée compatible avec l'ambiance de front de mer, héritée de la première partie du 20ème siècle : **laisser des espaces entre les bâtiments et garder d'assez larges trouées visuelles vers la mer**.

Il faut donc se reporter au **règlement** pour trouver le détail des mesures proposées pour préserver l'identité du front de mer.

a)- Recul sur voirie

- **Article UA.5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

Le long de la digue-promenade le retrait de 3m serait dorénavant modulé (§ 14) : *La distance de retrait sera similaire à celle des constructions ou des groupes de constructions voisins existants.*

Le long des rues perpendiculaires, les dispositions ne sont pas très limpides ; mais il apparaît que, pour les parcelles en front de mer (**article UA.6- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Nouvelles constructions - § 1.3**) :

- **En zone UAf**, le long de la digue-promenade, les constructions respecteront un retrait d'au moins 3 m de façon à conserver un rythme vide/plein depuis la digue-promenade, correspondant aux implantations d'origine des villas.

Cette disposition s'applique **notamment à la parcelle du Grand Hôtel – cf. § II-3 ci-après, pp.10 à 12**).

Par contre, pour les parcelles qui ne sont pas directement en front de mer, aucune disposition particulière ne semble prévue pour imposer un recul sur voirie le long des rues perpendiculaires à la digue-promenade. (**article UA.5**) : « *Dans les autres secteurs d'intérêt patrimonial, les nouvelles constructions devront s'implanter à l'alignement ou en retrait de la limite du domaine public en fonction de l'implantation des constructions voisines. La distance de retrait sera similaire à celle des constructions ou des groupes de constructions voisins existants à proximité immédiate, sans excéder la distance de retrait maximale constatée* ».

Certes, des dérogations à la règle du recul de 3 m. était déjà envisagées dans le PLU actuellement en vigueur en fonction des constructions existantes ; mais ces dérogations étaient strictement encadrées tant en surface qu'en hauteur, alors que la nouvelle rédaction institue l'alignement comme la règle de base.

Les seules dispositions de nature à préserver l'ouverture visuelle sur la mer semblent être celles relatives aux clôtures et plantations :

**Article UA10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
-§-B16 et B27 - Clôtures et espaces libres visibles du domaine public**

*Dans la station, le long des rues perpendiculaires à la mer, afin de **préserver l'ouverture visuelle sur le grand paysage maritime** de la digue, la hauteur des clôtures et plantations envisagées entre 0 et 5 m⁸ depuis l'alignement des voies est limitée à 1,60 m.*

Ainsi, pour les parcelles directement en front de mer, les dispositions concernant **le recul sur voirie**, sans doute justifiées par le souci d'une bonne insertion dans le tissu urbain existant, ont le terrible inconvénient, en se référant aux constructions existantes, d'élever au rang de modèle celles qui ont pu être autorisées à la fin du 20^{ème} siècle et qui tendaient à transformer le bâti de la digue promenade en un front de mer constituant une barre.

Pour les parcelles qui ne sont pas directement en front de mer, l'absence de retrait des constructions le long des rues perpendiculaires à la digue va tout à fait à l'encontre du **souci de préserver l'ouverture visuelle sur le grand paysage maritime de la digue**.

b) - Emprise au sol des constructions (article UA.8)

Le coefficient d'emprise au sol (CES), de 0,50 ou 0,60 selon les sous-secteurs, est maintenu ; en combinaison avec la limitation de hauteur, ceci permet de contenir quelque peu la densification.

Notons toutefois que le secteur 1 UAf, correspondant au centre du Val-André et à l'îlot du Grand Hôtel, n'est pas réglementé. Parfaitement adapté au centre du Val-André, ce classement aurait pu être admis pour le Grand Hôtel ou pour le projet de Grand Emeraude qui s'y substituait. Mais dès lors que ce projet est abandonné, il ne semble plus justifié pour cet îlot (cf. § II-3 ci-après).

c) - Hauteur maximale de constructions (article UA.9)

Le règlement reprend les hauteurs définies précédemment, selon les sous-secteurs, pour le faitage et la sablière.

d) - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs bords (article UA.10)

Le front de mer étant classé parmi les **ensembles d'intérêt patrimonial**, on se référera au § I-c) ci-dessus, pp. 6&7.

En définitive, le Coefficient d'Occupation des Sols ayant été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014, la limitation d'emprise au sol des constructions (§ b ci-dessus) la hauteur des constructions (cf. § c ci-dessus) et les dispositions relatives au patrimoine architectural, urbain et paysager (cf. § I-7 ci-dessus) resteraient dorénavant les seules mesures susceptibles de contribuer à une certaine maîtrise de la densification du front de mer, permettant de préserver son ambiance. Cela risque d'être tout à fait insuffisant, aussi conviendrait-il de revenir sur les dispositions relatives au recul sur voirie en rétablissant la norme d'un retrait de 3 m (cf. § a ci-dessus).

⁸ distance ramenée à 3m en cas de nouvelle construction

II-2 Préservation des ouvertures visuelles sur le paysage maritime

Un des attraits de la commune de Pléneuf-Val-André, « **station classée de tourisme** », réside dans les nombreuses **ouvertures visuelles sur le paysage maritime**.

Le **document graphique, planche « patrimoine »**, a identifié, au titre des articles L.151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme, quelques vues sur le grand paysage à préserver (cf. § I-c ci-dessus, p.6)

Mais il en existe beaucoup d'autres tant depuis l'espace public que depuis de nombreuses propriétés privées. Leur préservation constitue un enjeu majeur pour l'avenir.

Pour le front de mer du Val-André, classé en zone UAf, cette problématique a été traitée au § II-1 « Préservation de l'ambiance très forte du front de mer du Val-André », ci-dessus, pp 7 à 8.

Mais d'autres secteurs de la commune, qui se trouvent en première ligne face à la mer, sont également concernés ; ce sont notamment les zones UC de la Pointe de Piégu et du Plateau de la Guette. Il conviendrait d'y préserver les trouées qui existent entre les constructions.

Hors, selon le **règlement** du projet de PLU, **la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée**.

Pour maintenir des trouées visuelles depuis la voirie arrière, comme depuis les constructions de second rang, il conviendrait, qu'à l'instar de ce qui est prévu en zone UAf, le long de la digue-Promenade, le règlement prescrive que, par rapport aux limites séparatives, les constructions respectent un retrait d'au moins 3 m de façon à conserver un rythme vide/plein.

II-3 Le Grand Hôtel

Construit en 1894-1895, en front de mer, le Grand Hôtel du Val-André a été acheté par la commune en 1980, afin de maintenir l'activité hôtelière à cet endroit. Il a alors été exploité sous la forme d'une société d'économie mixte, dont la commune possédait 80% du capital.

Considérant que ce n'était pas la vocation d'une collectivité de gérer un tel équipement, la municipalité a souhaité qu'un opérateur privé prenne le relais afin de **donner à cet hôtel le dynamisme et la notoriété que sa situation mérite**.

Afin de **réserver la parcelle à l'activité hôtelière**, l'îlot correspondant a alors été classé en zone 1Uaf1h (où sont admises ...les constructions réservées à l'activité hôtelière avec bar et restaurant), et un appel à projets a été lancé en 1999 pour choisir un opérateur.

Le promoteur EIFFAGE, déjà en charge de l'opération SPA, a été retenu avec un prix de vente très inférieur à l'estimation des domaines, pour tenir compte des contraintes imposées. Un permis de construire lui a été octroyé pour un **projet de « résidence de tourisme »** intitulée *Grand Emeraude*. L'ancien bâtiment a été démoli, mais le chantier de reconstruction n'a pas été entrepris, en raison semble-t-il de difficultés rencontrées par HMC, l'exploitant pressenti.

Il apparaît que la vente a été réalisée sans que l'acte comporte expressément des garanties de réalisation de l'opération et sans qu'il ait été stipulé qu'elle devait être réalisée dans un délai déterminé, faute de quoi l'acquéreur devrait verser à la commune un complément de prix au moins égal à l'écart entre le prix du marché du bien vendu et le prix convenu en raison de la charge d'y créer une exploitation hôtelière de qualité (telle qu'elle était prévue dans la demande du permis de construire accordé), avec garantie de pérennité.

En substitution, EIFFAGE a proposé à la municipalité la réalisation d'une opération de **« copropriété résidentielle de tourisme »**.

Mais, si le **Rapport de Présentation** souligne que *le tourisme représente un poids fort dans l'économie locale* et qu'il s'agit de *maintenir et développer les structures existantes*, le projet de PLU arrêté **répond surtout à la banalisation de la destination de la parcelle et au renoncement pur et simple au projet qui justifiait en principe le prix d'achat consenti à EIFFAGE.**

Rapport de présentation

§ 4.1.1. DEFINITION DES GRANDES ORIENTATIONS DU P.A.D.D.

Diversifier et renforcer l'offre touristique (pp.136 & 137) :

PLENEUF VAL ANDRE, commune littorale, est l'une des principales stations balnéaires et touristiques des Côtes d'Armor. Le tourisme représente un poids fort dans l'économie locale.

Ainsi, il s'agit :

- *De maintenir et développer les structures existantes*
- *Créer les équipements nécessaires*

Document graphique

Le document graphique classe l'ilot du Grand Hôtel en zone 1AUf.

Règlement

L'ensemble des dispositions du règlement concernant la zone UAf, le long de la digue-promenade, s'applique au secteur 1UAf.

Le règlement ne semble différencier le sous-secteur 1UAf que sur les points suivants :

- Coefficient d'emprise au sol (CES) – non règlementé pour le secteur 1UAf, **alors qu'il est de 0,60 dans le PLU actuellement en vigueur (secteur 1Uaf 1h).**
- Hauteur des constructions modulées selon les secteurs,

OAP

L'ilot du Grand Hôtel fait l'objet de ***l'OAP 18 – Zone 1UAf, site à vocation touristique, au Val André :***

Programme :

Programme mixte de logements et d'hébergement touristique.

Au moins la moitié du programme devra être à vocation touristique.

Maintien d'une activité de restauration, au rez-de-chaussée de la résidence.

Modalités d'urbanisation :

Renouvellement urbain sur le site de l'ancien Grand Hôtel.

Obligation de conserver l'esprit architectural de type balnéaire.

Paysage :

La majorité des arbres existants devront être impérativement conservés. Toute suppression ne sera accordée qu'en raison de motifs techniques avérés, ou pour des motifs liés à la sécurité des personnes et des biens.

Le document graphique de l'OAP mentionne, sur 2 triangles côté digue, *arbres existants à conserver.*



Conclusions :

Les documents justifiant des circonstances réelles de l'échec du projet « Grand Emeraude » et du contre-projet présenté par EIFFAGE que la municipalité a accepté hors séance publique n'ont pas été rendus publics.

La communication que nous en avons demandée nous a été refusée (voir *InfoAVA* n°53).

Le promoteur doit accepter des contraintes que justifie le prix d'achat obtenu.

A défaut des informations que nous avons demandées sur les motifs et les justifications de la modification du Règlement, nous ne pouvons que déclarer à l'enquête publique nous opposer à cette modification et demander au commissaire-enquêteur de prendre connaissance du dossier afin d'être en mesure de donner un avis sur le bien-fondé et l'opportunité de la modification de Règlement.

Deux points particuliers méritent ainsi d'être sérieusement précisés, l'affectation de la parcelle et l'emprise au sol des constructions :

Affectation de la parcelle :

Le programme de l'OAP reste très incertain sur l'affectation de la parcelle. Le terme « hébergement touristique » ne comporte a priori aucune contrainte pour le constructeur – il n'impose pas de créer une structure à caractère hôtelier -, ni pour le propriétaire qui reste libre de la jouissance de son bien à sa convenance.

Il suffira que le projet immobilier soit compatible avec ce programme et conforme aux dispositions du règlement pour qu'il ne puisse pas être refusé.

En outre, **une fois la construction réalisée, rien ne s'opposera à une utilisation différente des locaux ; notamment, rien ne garanti le maintien d'une activité de restauration !**

Quand bien même l'OAP serait plus précise, elle ne s'impose qu'en terme de compatibilité ; en l'occurrence c'est **le règlement qui doit préciser l'affectation de la parcelle**. Or le projet de règlement ne reprend plus la rédaction du PLU actuellement en vigueur : *constructions réservées à l'activité hôtelière avec bar et restaurant*.

Une telle disposition semble réservée au seul îlot de SPA (secteur 1UAfh) : - *les constructions réservées à l'activité hôtelière avec bar et restaurant*, - *les piscines couvertes ou non* ; - *les annexes liées aux constructions précitées*.

Il conviendrait donc que le règlement précise explicitement l'affectation de la parcelle. La rédaction pourrait s'inspirer de celle du secteur 1UAfh.

Emprise au sol des constructions

L'îlot est classé en zone 1Uaf.

L'emprise au sol des constructions n'y est pas réglementée.

Ce classement correspond au centre du Val-André ; il aurait pu être admis pour le Grand Hôtel ou pour le projet de Grand Emeraude qui s'y substituait. Mais le projet du Grand Emeraude a très bien pu se conformer à un **Coefficient d'Emprise au Sol (CES) de 0,60**. **Dès lors que ce projet est abandonné, il n'y a pas de raison de revenir sur ce CES. Le classement en zone 1AUf ne semble nullement justifié pour cet îlot.** (cf. § II-2-b ci-dessus, p.18).

Il est indispensable de **rétablir le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) de 0,60**, comme sur les parcelles voisines du front de mer. Depuis la suppression du coefficient d'Occupation des Sols (cf. § II.2 ci-dessus), c'est en effet le CES, conjugué aux règles de hauteur et à celles de recul par rapport aux voiries et aux limites séparatives, qui permet aujourd'hui de contenir la densification, et par là même, conjugué aux dispositions relatives au patrimoine architectural, urbain et paysager (cf. § I-7 ci-dessus, pp. 13&14), de préserver l'ambiance du front de mer.

II-4 Le parc de l'Amirauté

Le parc de l'Amirauté est ce qui reste d'un ensemble boisé plus vaste, aménagé au 19^{ème} siècle par l'amiral Charner.

Nombreux sont les habitants, comme les visiteurs, très attachés à son maintien au centre du Val-André.

Dans le PLU en vigueur, le parc de l'Amirauté est identifié comme « **espace boisé classé** », au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.



GéoBretagne- IGN BD GRTHO Historique 2011

Dans sa séance publique du 25 juin 2015, le Conseil municipal a approuvé le document de **classement des espaces boisés les plus significatifs de la commune**, qu'il devait soumettre pour consultation à la Commission départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) avant d'arrêter le projet de révision du PLU. **Ce document comporte la suppression du classement, comme "espace boisé", du parc de l'Amirauté.**

Il s'agirait pour la municipalité de se libérer d'une contrainte pour lui permettre de concevoir et de réaliser une « requalification » de cet espace en y recréant un parc à intégrer dans un projet ambitieux de restructuration du parc et de la place, pour doter la station d'un centre de haute qualité. Il était toutefois précisé qu'il n'existait alors aucun projet et qu'aucune étude n'avait été lancée.

L'AVA a manifesté son entier désaccord à ce déclassement qui lui paraît illégal au regard des dispositions de l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme : s'agissant des communes littorales : **«Le plan Local d'Urbanisme doit classer en espaces boisés, ...les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune...après consultation de la commission «départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites ».** (voir p.1 de *La Lettre de l'AVA* n°56⁹ – mai/juin 2015- et Info/AVA n°43¹⁰ du 11 juillet 2015).

L'assemblée générale de l'AVA, du 13 août 2015, (voir InfoAVA n°45¹¹ du 22 août 2015) a **confirmé cette opposition** en attirant également l'attention sur deux questions :

- l'avenir de la Villa Charner, située au centre de ce parc,
- l'emprise sur le parc du tracé du linéaire commercial qui longe la place de l'Amirauté.

Elle a en outre décidé de constituer, avec les sociétaires prêts à y participer, un petit **groupe de réflexion** sur ce qui pourrait être proposé à la municipalité pour l'avenir du parc et du bâtiment de l'Amirauté.

Par la suite, le contexte institutionnel a évolué ([voir InfoAVA n°49](#)¹² du 23 janvier 2016)):

- Lors de sa réunion du 29 octobre 2015, à l'issue d'un long débat et après avoir entendu le maire de Pléneuf-Val-André, qui a précisé que son objectif est d'en faire un jardin public, **la Commission départementale de la Nature, des Paysages et des Sites a donné un avis favorable au déclassement, mais sous réserves :**

- **que le projet d'aménagement lui soit soumis,**
- **que le jardin public boisé soit intégré dans le règlement du nouveau PLU,**

⁹ http://media.wix.com/ugd/c8187b_1108323bfce649e3b096adc9aca49e50.pdf

¹⁰ http://media.wix.com/ugd/c8187b_8c1bf36f50694842b1e8d691063afbcb.pdf

¹¹ http://media.wix.com/ugd/c8187b_76fcee2d0e4fa9afd9cd7a166716f3.pdf

¹² http://media.wix.com/ugd/c8187b_1619c6e56e374f2a96d6a351437cd175.pdf

- De son côté, le **Conseil municipal, lors de sa réunion du 22 décembre 2015, a décidé le lancement d'une opération d'aménagement du cœur de station** comprenant la réhabilitation du bâtiment de l'Amirauté, de son parc et de ses abords immédiats. Par ailleurs il nous était indiqué que l'AVA serait associée à l'élaboration de ce projet.

Malgré la suppression de la protection « Espace boisé classé », ces dispositions auraient pu nous satisfaire et nous nous apprêtons à une participation très positive à l'élaboration de ce grand projet, grâce notamment aux apports du groupe de réflexion (voir [La Lettre de l'AVA n°58](#)¹³, pp.2&3)

Ce groupe de réflexion interne à l'AVA a effectivement été mis en place dès le lendemain de l'Assemblée générale. Il a fait le point des recherches faites et des premières pistes pour un avenir possible. Voir son rapport [rapport d'étape](#)¹⁴ du 11 janvier 2016 et la [synthèse des avis reçus au 15 mars 2016](#)¹⁵.

En outre, ses membres ont pris l'initiative d'une **visite du parc, le 19 avril 2016, avec M. JEZEGOU, technicien forestier au conseil départemental**, chargé par la Région d'une mission d'identification des arbres remarquables. Cette rencontre, à laquelle était associée la municipalité, a permis d'avoir **un nouveau regard sur les valeurs cachées du parc boisé et la majesté de quelques arbres centenaires**. (Voir [le compte rendu de cette visite par M. JEZEGOU](#)¹⁶)

Mais le lancement de l'étude d'aménagement du cœur de station tarde à démarrer !

Dans ces conditions, l'AVA ne peut pas accepter le déclassement du parc, sans aucune garantie de préservation et de mise en valeur de ce patrimoine. A cet égard un examen attentif des dispositions insérées dans le projet de PLU arrêté le 23 mars 2016, est indispensable :

Le **rapport de présentation** rappelle que la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites du 29 octobre 2015 *a rendu un avis favorable au déclassement, sous réserve que «le projet d'aménagement du Parc de l'Amirauté soit soumis à une CDNPS et que le jardin public soit intégré dans le règlement du nouveau PLU»*. **Notons que le terme « boisé » n'a pas été repris !**

Le **document graphique**, confirme **la suppression du classement du Parc de l'Amirauté parmi les « espaces boisés classés »**. Il faut se reporter à l'OAP correspondante pour qu'une protection paysagère apparaisse.

Le périmètre de centralité, secteur de diversité commerciale à protéger, empiète sur le parc, lui-même classé en **zone urbaine UC**.

En outre, le parc est inclus dans *l'ensemble d'intérêt patrimonial du Val-André et la Villa Charner* identifiée comme un **bâti d'intérêt patrimonial**.

Le **règlement**, lui-même, ne comporte aucune disposition spécifique concernant le parc.

¹³ http://media.wix.com/ugd/c8187b_743f0715b513437fb7a3390d41cb4d8b.pdf

¹⁴ http://media.wix.com/ugd/c8187b_ad1e7d157b9f4ff79b1a74b3debc895e.pdf

¹⁵ http://media.wix.com/ugd/c8187b_cdea67622239471aa027f6178c2b61da.pdf

¹⁶ http://media.wix.com/ugd/c8187b_a5c77218e8d1473395a06cfb5982fe82.pdf

Le projet de PLU comporte une **Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°16 « Cœur de station à l'Amirauté, au sein de la zone UC »** :

- **Modalités d'urbanisation :**
 - **Le périmètre actuel du Parc de l'Amirauté et son caractère végétal devront être maintenus.** L'intérieur du parc pourra être recomposé de façon à améliorer ce jardin public et à en assurer une bonne ouverture au public.
- **Paysage :**
 - Renforcer et valoriser la qualité paysagère du parc.
 - Pour assurer la pérennité et la qualité du patrimoine végétal sur le long terme, de nouvelles plantations pourront être envisagées en fonction d'un plan paysager à définir.
 - Dans le cadre d'un projet de réhabilitation, une attention particulière devra être portée aux arbres notables.
 - Dans le but d'améliorer l'ouverture au public, renforcer et valoriser les liens physiques et visuels entre le bâtiment, le parc et le parking de l'Amirauté.
- **Le document graphique de l'OAP** indique clairement sur l'emprise du parc : jardin public à maintenir et améliorer.

Même s'il est spécifié que le périmètre et le caractère végétal du parc doivent être maintenus, le terme « boisé » (voir avis de la CDNPS) n'a pas été repris et le périmètre du parc est entaché par les linéaires commerciaux.

De plus, le projet d'aménagement du parc étant encore loin d'être élaboré, il n'a pas pu être soumis à la CDNPS, ni intégré au règlement du projet de PLU, comme demandé.

Aucune garantie sérieuse de préservation et de mise en valeur de ce patrimoine n'étant ainsi apportée par le projet de PLU, l'AVA ne pourra, lors de l'enquête publique, que s'opposer à la suppression du classement en « espace boisé ».

III- Enquête publique

L'enquête publique sur le projet de révision du PLU se déroulera à la mairie, du lundi 1^{er} août au mardi 6 septembre inclus.

Le commissaire enquêteur tiendra ses permanences en mairie lundi 1^{er} août, de 9 à 12 h ; mercredi 10, de 14 h à 17 h ; vendredi 19, de 9 h à 12 h ; samedi 27, de 9 h à 12 h, et mardi 6 septembre, de 14 h à 17 h.

Chacun pourra consulter le dossier ainsi soumis à l'enquête et faire part au commissaire enquêteur de ses observations.

Pour sa part, l'AVA exprimera, auprès du commissaire enquêteur, ses principales observations et lui soumettra les **propositions suivantes** :

- **maintien du recul de 3m sur les rues perpendiculaires à la digue promenade,**
- **interdiction d'implantation en limite séparative latérale des constructions nouvelles comme des extensions de constructions existantes et retrait d'au moins 3 m de façon à conserver un rythme vide/plein dans les secteurs en première ligne face à la mer,**
- **identification précise, par le règlement, de l'affectation de l'îlot du Grand Hôtel à des activités touristiques et rétablissement du coefficient d'emprise au sol de 0,60,**
- **rétablissement de la protection « espace boisé classé » sur le parc de l'Amirauté.**