



InfoAVA

mail

n° 63

19 rue du Gros Tertre
22 370 Pléneuf-Val-André
ava.pleneufvalandre@wanadoo.fr

19 mai 2018

L'aménagement du « cœur de station » « Ateliers d'échanges » des 22 et 23 mai 2018

Par *InfoAVA/mail* n°62 du 14 avril dernier, nous vous avons annoncé la fin prochaine de la 1^{ère} phase d'une étude à élaborer pour un grand projet dit « cœur de station parc et place de l'Amirauté ». Cette 1^{ère} phase a pour but de rechercher les grandes orientations à définir pour conduire la municipalité à établir sur ces bases un projet et en lancer l'étude précise et détaillée dès l'automne prochain.

La Lettre de l'AVA n° 64 (nov. / déc. 2017) vous avait informés que la municipalité, dès le départ, avait décidé de fonder ce projet pour le parc :

- sur la rénovation de la Villa Charner, tranchant ainsi une question en suspens depuis des décennies,
- sur l'affectation à sa destination naturelle « parc / jardin public » des espaces encore affectés actuellement à des cours de tennis de haute compétition,
- sur la création dans ce parc / jardin d'un espace pouvant accueillir 1.000 à 1.500 personnes, chacun ayant à l'esprit le succès des soirées jazz de l'été qui manifeste l'intérêt d'ouvrir cet espace à d'autres manifestations.

C'est sur ce fondement que le cabinet d'études mandaté par la municipalité pour l'assister dans l'élaboration de ce grand projet a établi 3 scénarios qui concrétisent chacun les grandes orientations susceptibles d'être retenues à cet effet.

InfoAVA/mail du 14 avril dernier qui présentait les titres de ces 3 scénarios vous avait annoncé :

- que le scénario 3, qui comportait des constructions à usage d'habitation sur les espaces actuels des cours de tennis, était éliminé par la municipalité puisqu'elle exclue expressément sur le parc toute construction à usage d'habitation (ou autre usage privé) ;
- que la concertation avec le public allait démarrer suivant des modalités qui devaient être précisées dans le prochain numéro *Pléneuf-Val-André magazine*.

Dès la parution de ce numéro (n°182 mai/juin), nous avons adressé le 8 juin à la Mairie, à l'attention du maire-adjoint Développement / Tourisme, P. Pellan qui à ce titre mène l'élaboration du projet, le courrier que nous reproduisons ci-après

Nous avons pris acte avec intérêt et satisfaction des modalités que la municipalité a arrêtées pour la concertation à la 1^{ère} phase de l'élaboration d'un projet pour l'aménagement du « cœur de station » dont l'élément central est le parc de l'Amirauté.

Il s'agit, au terme de cette phase, de définir les grandes orientations que retiendra la municipalité après consultation du public.

Pour faire suite aux échanges qui ont eu lieu au sein du « Comité de pilotage » pour préparer les scénarios exprimant ces grandes orientations, vous avez décidé d'y associer le public par des ateliers qui se tiendront les 22 et 23 mai.

Vous aviez annoncé antérieurement qu'en conclusion de ces échanges la municipalité présenterait à l'avis du public les deux scénarios qu'elle a retenus pour décider, au terme de cette consultation, des grandes orientations du projet que le Conseil municipal mettra alors à l'étude. Vous en précisez aujourd'hui les modalités : campagne d'affichage pour sensibiliser la population et enquête en ligne au cours de l'été.

Les ateliers des 22 et 23 mai.

Vous aviez annoncé la tenue de trois ateliers thématiques sur la base de chacun des 3 scénarios établis par le cabinet d'études que vous avez mandaté pour vous assister dans l'élaboration d'un projet.

Il semble que la solution retenue soit celle d'un seul atelier pour un échange général sur les questions qu'évoque le n°182 du bulletin municipal (p. 8 et 9) ; mais pour faciliter une large participation du public, ce même atelier se tiendra deux fois en soirée les 22 et 23 mai.

En effet, dès la présentation de 3 scénarios par le cabinet d'études, le Conseil municipal a expressément exclu le 3^{ème} en ce qu'il comporte la construction de bâtiments à usage d'habitation (ou autre usage privatif) sur les cours de tennis actuels.

Les deux autres scénarios ne paraissent pas être des scénarios alternatifs, mais complémentaires, le 1^{er} concernant le parc de l'Amirauté comme scénario principal, le second présentant un complément qui adjoint la place de l'Amirauté.

L'enquête en ligne au cours de l'été.

Les scénarios 1 (parc de l'Amirauté) et 2 (parc et place) que la municipalité retiendra en conclusion des ateliers des 22 et 23 mai ne seront sans doute pas présentés comme des scénarios alternatifs appelant le public consulté à un choix simple entre les deux, mais à une réflexion plus élaborée sur un projet complet prenant en compte le scénario 2.

Nous attirons à nouveau votre attention sur la question de l'hypothèse de la création d'un parking en sous-sol, que le scénario 1 doit nécessairement prendre en compte. Si en effet le projet de créer un parking en sous-sol est retenu, il paraît quasi-certain qu'il ne peut être réalisé que, pour le moins, par des emprises importantes en sous-sol du parc.

Nous n'avons pas d'objection à la modalité d'une enquête en ligne.

Toutefois, pour permettre à un large public d'y participer utilement, il est nécessaire de mettre à sa disposition, outre la note de présentation que vous établirez, des documents d'information dont il convient de prévoir l'édition « papier » dont la consultation pourra se faire à la mairie.

*Nous restons à votre disposition pour concourir à la sélection de ces documents et à la valorisation de l'enquête « **Ensemble, imaginons le cœur de station demain** ».*

Dans le n°62 *InfoAVA/mail*, nous avons relevé que n'avaient pas été respectées jusqu'à ce jour les dispositions de la *Charte de la concertation* (voir annexe I de notre document « Concertation et débat public – La phase fondamentale de la concertation » en date du 1^{er} juillet 2014 adressé à nos élus, repris dans le n°32 *InfoAVA/mail* pour le rendre public.

Mais aujourd'hui sont levées les ambiguïtés concernant le rôle du « Comité de pilotage » et des « ateliers d'échanges » des 22 et 23 mai pour lesquels le terme

« concertation » a été abusivement évoqué : les scénarios ont été librement établis par le cabinet d'études en préalable à l'avant-projet que la municipalité présentera fin mai ou début juin à la consultation du public au cours de l'été prochain.

Le processus de cette consultation par une enquête publique en ligne nous paraît a priori satisfaisant sous les réserves que nous avons faites dans notre courrier du 8 mai.

Nous voulons escompter que, cette fois, le projet « *cœur de station demain* » que la municipalité établira en conclusion de cette consultation et dont elle devra décider de lancer l'étude fera l'objet d'une véritable concertation dans l'esprit du document précité « *Concertation et débat public* ».

Est essentielle la participation la plus large possible à l'enquête en ligne sur la base d'une information du public complète et sincère.

Dès que l'avant-projet « cœur de station demain » à soumettre à cette enquête aura été publié, nous vous informerons, par un nouveau numéro *InfoAVA/mail*, de l'analyse que nous en aurons faite, des observations auxquelles il donne lieu de notre part et de l'intervention que nous déposerons en ligne.

Mais, dès à présent, nous vous invitons à participer aux « ateliers d'échanges » des 22 et 23 mai (*)

A cette fin nous vous soumettons ci-après les premières réactions qu'appellent de notre part les positions tant de la minorité que de la majorité présentées dans le dernier numéro *Pléneuf-Val-André magazine*.

1 - L'opposition, qui souhaitait un referendum, demande que 2 propositions soient soumises au public, appelant à un choix simple entre deux alternatives. Nous approuvons au contraire (sous certaines réserves) le processus retenu de présenter une orientation fondamentale limitée au parc de l'Amirauté, et un champ élargi à la place avec la même orientation fondamentale pour le parc.

2 – Le maire-adjoint P. Pellan confirme d'abord la vocation de l'intégralité du parc : « *Au cœur du Val-André, le parc de l'Amirauté et la Villa Charner témoignent de l'origine de notre station. Ils constituent notre patrimoine commun ; ils illustrent notre passé. Bien évidemment nous avons ensemble la responsabilité de préserver cette partie de notre histoire et de la faire vivre* »,

et plus loin dans le même article :

« (Il est) *de notre responsabilité première de réhabiliter ce patrimoine et de le réaménager dans les meilleures conditions architecturales et paysagères, et, dans ses destinations, d'utiliser les plus pertinentes...* ».

A ces fins, la reconstruction de la Villa Charner nous paraît s'imposer :

- on sait depuis des années que la médiocrité des matériaux de sa construction, sa vétusté et le défaut d'entretien font que la sauvegarde de son caractère historique ne peut être assurée que par une reconstruction à l'identique ;

- la nécessité de lui donner des fonctions utiles aurait imposé en tout état de cause une modification complète de l'intérieur de la coquille, qu'il aurait été difficile de réaliser même dans l'hypothèse d'un meilleur état de la coquille.

Mais la sauvegarde du caractère historique du bâtiment au sein du parc n'interdit pas qu'une reconstruction à l'identique soit faite plus en arrière pour **permettre de dégager**, entre le bâtiment dans son implantation actuelle et l'espace arboré remarquable identifié par le spécialiste Jézégou (voir *InfoAVA* n°52) qui en tout état de cause doit être sauvegardé, **l'espace nécessaire à l'accueil de 1.000 à 1.500 personnes.**

L'identique de la coquille s'impose pour la façade, les toitures et les côtés ; mais sur l'arrière, qui a subi tout le long des ans des modifications sans souci architectural, des adjonctions relativement importantes peuvent être effectuées légèrement en retrait des façades latérales pour donner au bâtiment ainsi reconstruit des affectations fonctionnelles utiles.

2-1 - L'un des objectifs de base est donc de créer devant la façade un espace permettant d'accueillir 1.000 à 1.500 personnes.

Ce qui vient aujourd'hui à l'esprit de chacun, ce sont les soirées jazz qui comportent un accueil assis. Pour une telle manifestation, il faut viser a priori une plateforme pour y placer au maximum 1.000 chaises, dans la mesure où l'espace susceptible d'être dégagé par le recul de la Villa le permettrait. Il n'y a aucun autre espace possible dans cet axe pour un théâtre de verdure (voir les images dans *Pléneuf-Val-André magazine*), et aucun gradin ne doit couper la plateforme de l'espace boisé à sauvegarder et à valoriser.

Il serait en revanche possible de rechercher une solution dans un axe perpendiculaire au pied et sur la pente de l'espace actuel des cours de tennis pour y créer un petit groupe de gradins arqué utilisable pour des manifestations telle celle des soirées jazz en complément de l'espace plateforme.

2-2 - Le scénario 2 comporte :

- un parking d'environ 250 places en sous-sol de la place,
- des constructions à usage d'habitation et de commerces en rez-de-chaussée en bordure intérieure de la place elle-même.

Ce scénario est certainement irréaliste.

Lorsque l'AVA, lors de l'opération de revalorisation du centre du Val-André, avait suggéré d'arborer quelque peu la place en liaison avec le parc sans nuire sensiblement à sa fonction « place », il lui avait été répondu que l'enchevêtrement des équipements enterrés s'y opposait et qu'une restructuration de ces équipements serait beaucoup trop coûteuse pour qu'elle puisse être envisagée.

Le coût d'une opération beaucoup plus lourde pour la création d'un grand parking paraît a priori totalement dissuasif. Les budgets actuellement envisagés sont certainement loin d'encadrer ce coût. Pour le moins, la municipalité doit dire quel est le montant - plafond qu'il lui paraîtrait raisonnable de budgétiser à cette fin.

Comme nous l'indiquons dans le courrier du 8 mai au maire, un parking, en fait, ne pourrait donc être créé qu'en sous-sol du terre-plein devant la Villa Charner.

Le budget des investissements de la commune est déjà actuellement lourdement plombé par les parkings de l'ancienne place des Régates qui ont été créés hâtivement dans des conditions que nous avons toujours dénoncées. Comment envisager aujourd'hui une opération en sous-sol de la place de l'Amirauté qui serait beaucoup plus lourde à tous points de vue, alors qu'il n'est pas du tout démontré qu'elle s'impose réellement ? Avant d'envisager un tel parking, il aurait été utile de tester les besoins effectifs dans l'hypothèse d'un règlement « zone bleue » du parking de l'Amirauté et des parkings des Régates (en y ajoutant pour ces derniers un stationnement payant au moins en saison).

2-3 - Enfin, doit être totalement exclue l'hypothèse de construire sur la place des bâtiments à usage d'habitation et de commerce en rez-de-chaussée.

P. Pellan évoque dans *PVA magazine* (p.7) « la rareté des pas-de-porte qui amène une pression financière sur les baux et une précarité pour les artisans et les commerçants ».

Cette analyse nous paraît erronée. Le coût des pas-de-porte n'est pas déterminé par leur rareté mais par le coût de l'immobilier au Val-André. Il y a déjà plusieurs mois que des locaux sont offerts en location au cœur du Val-André. Qui fait cette offre ?

La municipalité ferait alors œuvre utile dans le sens souhaité en acquérant les locaux à usage commercial et en les offrant à la location dans des conditions telles qu'elles feraient pression sur les autres propriétaires, peut-être trop exigeants.

Dans un article paru dans *Ouest-France* (09.05.18), le maire-adjoint précise :
« Il est important que la station affirme sa destination commerçante et marchande Pour lui, le développement commercial souffre de deux handicaps :
« Un parcours marchand limité pour asseoir la compétence commerciale et compléter l'existant, et, d'autre part, la faible offre de locaux commerciaux qui bloque le développement et la pérennité de certains commerces. L'avenir du Val-André passe donc par une musculation commerciale de son cœur de station ».

Là encore, nous ne partageons pas l'analyse du maire-adjoint : si pour certains commerces l'offre détermine assez largement la demande, pour tous les commerces de proximité de la vie quotidienne, supports de la vie locale, c'est la demande qui détermine le développement commercial. A cet égard, on ne peut que regretter que la municipalité n'ait pas offert à Eiffage l'alternative de créer sur la parcelle du Grand Hôtel une résidence avec services du type très souple des Jardins d'Arcadie qui aurait apporté aux commerces de la station une clientèle tout le long de l'année. Aujourd'hui, on ne peut que regretter aussi la décision prise de ne créer au Guémadeuc qu'une aire de camping-cars très minimale, alors que les commerces avaient signalé l'intérêt de cette clientèle complémentaire.

D'autre part, il convient de rappeler que des constructions sur la place exigeraient le déclassement des surfaces au sol nécessaires ; mais on ne voit pas comment ce déclassement pourrait être accepté.

A la veille de la tenue des « ateliers d'échanges » des 22 et 23 mai, il nous est apparu utile de faire part de ces premières réflexions tant à nos sociétaires et au public qu'à nos élus, à la veille de la tenue des « ateliers », pour contribuer à un cadrage des « échanges » dans des schémas réalistes afin qu'ils soient réellement constructifs.

- Nous rappelons ce que la presse locale a précisé :
 - les ateliers se tiendront salle du Guémadeuc à 20 h.30,
 - ils sont ouverts au public sous réserve d'une inscription préalable pour le 22 ou le 23
 - par mail ville.pva@pleneuf-val-andre.fr
 - par fil 02.96.63.13.00
 - à l'accueil de la mairie.