



InfoAVA

mail

n° 17

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

ava.pleneufvalandre@wanadoo.fr

15 janvier 2011

L'utilité reconnue de créer un parking sur le terrain de l'ancienne école publique du Val-André. Sa faisabilité en question.

Le n° 16 *InfoAVA/mail* en date du 6 novembre dernier a fait le point très précis de la position de l'AVA à l'égard de la vente à un promoteur privé du terrain de l'ancienne école publique pour y édifier un immeuble à usage d'habitation (décision du Conseil municipal du 11.09.10), et des questions que pose la renonciation de la municipalité à l'option « parking » dont l'utilité paraissait pourtant avoir été retenue par plusieurs de nos élus, en premier lieu par le maire.

Sur ce dernier point, une note en bas de page précisait :

« 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 »

Le présent numéro *InfoAVA/mail* a pour objet :

- 1 - le courrier du maire du 26 novembre dernier** en réponse à notre lettre recommandée du 6 novembre, dont le n° 16 a rendu publics de très larges extraits ;
- 2 - le courrier que le président a adressé au maire le 11 décembre dernier** pour lui demander de **faire établir par un spécialiste un avant-projet pour la construction d'un parking** sur la totalité du terrain de l'ancienne école publique, afin de mettre en mesure le Conseil municipal de se prononcer valablement sur la faisabilité d'un projet comportant un nombre « significatif » de places ;
- 3 - la mise au point que le maire demande dans son courrier du 26 novembre** que nous fassions à nos lecteurs **sur sa position prise en faveur de la création d'un parking en 2005** telle que nous l'avons rapportée,
- 4 - la mise au point également demandée** sur la question de **la représentativité de l'AVA** ;
- 5 - quelques autres mises au point** que nous n'avons pas cru devoir faire dans notre courrier du 11 décembre pour s'en tenir alors à l'essentiel de notre demande.

1 – La lettre du maire en date du 26 novembre .

Nous reproduisons ici cette lettre intégralement, y compris le dernier alinéa qui concerne la représentativité de l'AVA.

Comme j'ai déjà eu l'occasion de vous le dire, j'avais, j'ai et j'aurai, sur ce dossier de l'ancienne école publique du Val-André, toujours la même position. Cette position est connue de tous, particulièrement de votre association, et je m'étonne que vous puissiez reprendre mes propos, mais volontairement tronqués, dans votre InfoAVA/mail. A l'avenir, je souhaiterais plus de rigueur lorsque vous reprendrez les positions de la collectivité en général et les miennes en particulier.

En 2005, j'avais proposé à la municipalité de l'époque, lorsque la vente de l'école avait été présentée, que la commune acquiert l'ancienne station service, bâtiment en bord de rue Charner. L'ensemble des terrains auraient présenté une surface au sol qui aurait permis d'envisager le stationnement d'un nombre de voitures significatif. On parlait d'une centaine de places. A ce stade, un parking à cet endroit me paraissait intéressant.

Aujourd'hui, une construction située en bordure de rue principale bloque un accès fonctionnel à un éventuel parking. Les estimations demandées chiffrent à environ 25 voitures les possibilités de stationnement (PJ : esquisse d'implantation réalisée par les services techniques). Ce n'est plus du tout la même situation.

J'ai donc décidé de relancer la vente de ce bâtiment.

Je vous rappellerai qu'aujourd'hui, si la société CELEOS, qui avait acquis ce bien, n'avait pas déposé le bilan, nous aurions une construction qui aurait clos l'échange que nous avons. Il n'y a donc aucune précipitation de notre part à rouvrir un dossier qui aurait du être clos depuis quelques temps. C'est vous qui paraissez créer un motif d'urgence.

Nous ne renonçons pas à un éventuel espace parking. Nous nous adaptons à l'évolution du dossier.

Quant à votre remarque sur un terrain réservé sur le PLU comme stationnement et que nous avons modifié, madame Champalaune vous a déjà expliqué que vous faisiez erreur, il s'agissait d'une parcelle privée qui avait plus ou moins une vocation de parking grâce au bon vouloir des propriétaires.

Nous venons de débiter le travail de réflexion qu'ouvre la révision du PLU. Le PADD nous amènera à travailler sur les axes de circulation, de mobilité de fluidité. L'implantation de ce petit collectif, situé hors zone de grande circulation, ne devrait pas affecter sérieusement les orientations que nous pressentons.

De l'aveu même de plusieurs riverains reçus en réunion publique en mairie pour leur présenter le projet avec la société que nous avons retenue, ils reconnaissent que, par facilité, ils se garent dans l'école. Ils ont, chez eux, les places nécessaires à leur stationnement.

Quant au SCoT, il ne s'impose pas directement aux demandes d'autorisations des particuliers. Il n'est donc pas « opposable au tiers », sauf sur quelques opérations précises qui ne concernent pas le cas qui nous occupe.

Le SCoT passe donc par le PLU pour appliquer ses orientations, et c'est en ce sens que le PLU doit être compatible avec le SCoT en intégrant et respectant son contenu. Avec la révision du PLU en cours, nous y travaillons. Afin d'éclairer les membres de votre associations, je vous joins une note à ce sujet qui évitera toute ambiguïté ultérieure.

Par ailleurs, il est tout à fait souhaitable que vous apportiez des précisions complémentaires auprès de vos adhérents, voire de vos non adhérents, quant au pouvoir de représentation de votre association. Votre lettre d'info laisse supposer des contre vérités. Comme toute association, agréée ou non, (hormis celles reconnues d'utilité publique, mais nous n'en sommes pas là) votre association ne représente que ses adhérents, l'accord contractuel étant un des fondements de la création d'une association. Chaque adhérent doit manifester sa volonté d'adhérer et doit donc être en capacité de contracter. En conséquence, vous ne pouvez en aucun cas représenter des usagers non adhérents qui peuvent parfaitement se satisfaire de leur situation et volontairement ne pas souhaiter adhérer. Certains ont d'ailleurs été fort surpris de se savoir représentés par votre association.

2 – La lettre de l'AVA au maire en date du 11 décembre.

Comme il a été précisé plus haut, ce courrier vise à l'essentiel : l'appréciation de la faisabilité sur le terrain de l'ancienne école publique d'un parking comportant un nombre « significatif » de places, puisque son utilité, sous la réserve de cette faisabilité, ne paraît pas contestée. Toutefois a été ajouté un paragraphe sur la question de la représentativité de l'AVA sur laquelle il nous a paru nécessaire de répondre brièvement dès ce courrier, sans attendre la mise au point plus complète faite sous le titre 4 ci-après.

J'ai bien reçu votre courrier du 26 novembre dans lequel vous rappelez tout d'abord avoir été dans le passé favorable à la transformation en parking du terrain de l'ancienne école publique.

Vous relevez ensuite que :

- *la faisabilité d'un parking à l'emplacement de l'école aurait nécessité d'adjoindre à ce terrain la parcelle de l'ancienne station-service pour atteindre un nombre « significatif » de places (une centaine) ;*
- *compte tenu de la construction implantée aux lieu et place de la station-service, les possibilités de stationnement ne dépasseraient 25 emplacements, ce qui ne justifierait plus l'affectation du terrain de l'école à un parking.*

Ces conclusions nous paraissent hâtives et non fondées, surtout lorsque nous constatons qu'elles ne s'appuient que sur une « simple esquisse d'implantation réalisée par les services techniques ». Cette esquisse n'a rien d'un avant-projet pour la construction d'un parking sur l'ensemble du terrain : c'est l'esquisse d'un aménagement, sur la partie du terrain cadastrée sous le n° 213, d'une petite place comportant sur les côtés des espaces de stationnement.

Nous ne pouvons pas admettre que le Conseil municipal ait pu se prononcer, au seul vu de cette esquisse, sur l'abandon de l'option d'affecter l'ensemble du terrain de l'ancienne école publique à usage de parking dont le besoin était pourtant reconnu.

Si le dossier, en l'état, ne comporte pas pour le moins un avant-projet sommaire pour l'aménagement de ce terrain en parking, fait par un spécialiste, il nous paraît indispensable de faire réaliser cette étude avant de conclure définitivement la vente dont le principe est décidé.

Pour notre part, nous avons envisagé l'hypothèse de l'aménagement des deux parcelles cadastrées 213 et 216, comportant au sol environ 55 places en utilisant la technique du sens unique que vous avez adoptée pour la place des Régates, plus environ 40 places sur une

simple plateforme à construire au niveau de la parcelle 216 au dessus de la parcelle 213. En outre, il resterait la faculté de créer un ou plusieurs étages supplémentaires.

Il paraît pour nous évident qu'il est possible de créer sur l'ensemble du terrain de l'ancienne école publique un nombre « significatif » de places de parking, même s'il apparaît que les évaluations que nous avons retenues a priori se révèlent insuffisamment fondées à la suite de l'étude technique qui nous paraît s'imposer.

Nous ne pouvons que regretter très vivement que vous n'ayez pas cru utile de nous communiquer, dès le moment où vous avez décidé de relancer le projet de vente du terrain, l'esquisse d'aménagement que vous joignez à votre courrier du 26 novembre : le motif du désaccord que nous avons aujourd'hui à l'égard de la décision de renoncer à l'option « parking » aurait été alors clairement posé et il aurait pu être réglé par l'étude technique que nous demandons aujourd'hui puisqu'elle n'a pas été faite.

S'il s'était avéré que l'hypothèse des 25 places que vous avez retenue avait un fondement sérieux, nous aurions sans doute renoncé nous aussi à soutenir l'option « parking ».

Nous regrettons comme vous que la municipalité précédente n'ait pas exercé son droit de préemption lors de la vente des immeubles qui séparent le terrain de l'ancienne école publique de la rue Amiral Charner, encore que la construction d'un immeuble à usage d'habitation sur la rue Amiral Charner avait pour conséquence de dispenser le parking dont nous demandons la construction d'un habillage convenable sur cette rue et à l'amorce de la rue des Alcyons. Le plus regrettable peut-être est que des dispositions n'aient pas été prises pour assurer l'élargissement de cette dernière rue ; mais son étroitesse relative n'est pas un inconvénient déterminant dans l'option « parking » (le cas est bien différent de celui de la rue Jean Lebrun).

Dans votre courrier, vous évoquez la question de notre représentativité, en référence sans doute à l'éditorial du n°32 de notre bimestriel La Lettre de l'AVA.

Comme vous le souhaitez, nous informerons nos sociétaires et les autres destinataires de nos notes d'information InfoAVA/mail de votre position à cet égard, en même temps que nous les informerons de votre courrier du 26 novembre et de notre présente demande d'une étude technique susceptible d'être prise valablement en compte.

Dès à présent nous nous permettons de vous faire observer :

- que l'AVA n'est pas une association de défense des intérêts particuliers de ses sociétaires, mais une association citoyenne de défense et de promotion de l'intérêt général,
- que la loi en général, spécialement dans les domaines de l'Urbanisme et de l'Environnement, fait très fréquemment référence aux associations du type de la nôtre dans les mesures prescrites pour l'information du public et la concertation ;
- que la vocation de l'AVA à cet effet est confirmée par l'agrément préfectoral du 8 février 1980 qui se réfère aux dispositions du Code de l'Urbanisme, étendues au Code de l'Environnement, visant les « associations locales d'usagers » qui assoit notre représentativité des usagers en général -sans pour autant que nous en revendiquions l'exclusivité- : s'il en était autrement, l'agrément n'aurait aucun sens.

3 – L'utilité expressément reconnue d'un parking avec un nombre « significatif » de places ; sa faisabilité en question.

3-1 – La position du maire telle que nous l'avons rapportée.

La position de monsieur J.-Y Lebas, telle qu'elle a été rapportée dans la note au bas de la page 2 du n°16 *InfoAVA/mail*, auquel le courrier du maire du 26 novembre se réfère, n'a pas été tronquée : lors de la séance publique du Conseil municipal du 3 février 2005, il a voté contre la vente du terrain de l'ancienne école publique à un promoteur privé au motif qu'il lui apparaissait utile d'affecter ce terrain à un parking public ; la question de l'exercice du droit de préemption sur le terrain de l'ancienne station-service n'était pas posée.

« *A ce stade, un parking à cet endroit me paraissait intéressant* » écrit le maire, qui avait rappelé plus haut : « *... j'avais, j'ai et j'aurai ... toujours la même position* ».

Le n°16 *InfoAVA/mail* du 6 novembre donne l'information suivante :

« *Par 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.*

Ce courrier étant resté sans réponse, nous réitérons notre demande de communication du dossier... »

Si une réponse avait été donnée à notre courrier du 18 septembre nous donnant les motifs du changement de position du maire, nous en aurions naturellement fait état très complètement, quitte à contester ces motifs comme le fait notre courrier du 11 décembre dernier.

Nous ne pouvons donc accepter le reproche qui nous est fait sur la manque de rigueur dans la présentation des positions, telles qu'elles nous sont connues, du maire et de la municipalité.

Nous devons constater aujourd'hui qu'une fois encore le maire ne répond pas à notre demande de communication du dossier se référant à la décision du 11 septembre 2010, -alors que toute décision ouvre accès au public des documents administratifs y afférents. L'esquisse d'implantation réalisée par les services techniques qui nous a été communiquée est datée du 15 novembre 2010 : cette pièce n'est donc pas un élément du dossier dont nous demandons la communication.

3-2 – L'appréciation du nombre « significatif » de places susceptibles d'être créées.

Cette appréciation doit se faire en référence à l'objectif à atteindre.

Cet objectif, pour l'AVA, ne se réfère pas aux besoins des riverains qu'évoque le courrier du 26 novembre, mais au plan général de circulation et de stationnement sur lequel la municipalité débute la réflexion : il s'agit de décharger le plus possible la circulation automobile en plein cœur de station et de réduire la fonction « parking » de la place de l'Amirauté à la fois dans ce but et dans celui de doter ce cœur de station d'une véritable place (voir *InfoAVA/mail* n°14 p.2).

On peut admettre qu'en référence aux besoins de stationnement auxquels doit répondre le plan général de circulation la municipalité a estimé qu'une soixantaine de places est un nombre significatif : c'est à peu près le nombre de places supplémentaires qui a été créé par l'opération très lourde de l'aménagement de la place des Régates.

Cependant le maire nous avait déclaré en août dernier que, pour le parking de l'ancienne école publique, il avait retenu l'objectif de créer une centaine de places ; c'est ce qu'il confirme dans le courrier du 26 novembre.

Nous n'avons pas contesté a priori l'idée de retenir un objectif de l'ordre d'une centaine de places comme nombre « significatif », compte tenu de la fonction que nous lui assignons dans le plan général de circulation et de stationnement que nous proposons : cette fonction est en effet plus importante que la fonction des parkings de la place des Régates qui ne devront répondre qu'aux besoins des clientèles du casino et de la thalasso (ainsi qu'à ceux des personnes à mobilité réduite pour accéder directement à la digue-promenade et à la plage).

3-3 – La faisabilité d'un parking sur le terrain de l'ancienne école publique.

Elle doit être évaluée :

- du point de vue technique,
- du coût relatif par place.

Sur le premier point, le courrier du 26 novembre invoque le fait qu'*une construction en bordure de la rue principale bloque un accès fonctionnel à un éventuel parking.*

Or, malgré cette construction, le problème de l'accès n'est pas de nature à imposer de remettre en cause la faisabilité du parking demandé. Le défi d'assurer l'entrée et la sortie de trois parkings sur la très courte section de la rue du Jardin Public était autrement difficile à résoudre que le problème de l'accès d'un parking sur le terrain de l'ancienne école publique qui pourrait se faire sans difficulté par la rue de Alcyons mise en sens unique, la sortie étant assurée par la rue Chateaubriand qui pourrait elle aussi être mise en sens unique ! Le problème, ici, n'a rien à voir avec celui du projet de parking rue Jean Lebrun.

Sur le deuxième point, seule une étude technique d'un spécialiste permettra une évaluation du coût par place du parking à créer. Mais il est déjà évident que le coût par place d'un simple parking au sol sur les deux niveaux du terrain serait très faible, hors la valeur du terrain ; en tenant compte de sa valeur au prix de la vente en projet, il n'est pas sûr que le coût par place d'un parking comportant une dalle sur le terrain cadastré sous le n°213 soit supérieur au coût par place d'un simple parking au sol, sans qu'il soit pour autant nécessaire de réaliser cet équipement sous la mandature actuelle.

A titre de référence, rappelons la remarque que nous avons déjà faite sur le coût des 65 places supplémentaires créées place des Régates, qui ne prend pas en compte la valeur du terrain (1).

4 – La représentativité de l'AVA.

Par le courrier du 11 décembre, nous avons déjà répondu que l'AVA a vocation à représenter les « usagers » en général. Cette conception de la place d'une association telle que l'AVA dans la démocratie locale a été maintes fois rappelée, et nous ne pouvons que renvoyer à l'éditorial du n°32 de *La Lettre de l'AVA*. Nous évoquons la similitude du type de représentativité des syndicats dans le domaine du droit du travail et de celui que nous avons dans le domaine de l'urbanisme et de l'environnement, en soulignant que le taux des adhérents à l'égard des représentés est bien inférieur pour les syndicats à celui de l'AVA.

Nous ne pouvons que constater que persiste le refus de monsieur J.-Y. Lebas de prendre en compte pour nous ce type de représentation, qui n'est pas fondée sur la notion de contrat individuel qu'il invoque, puisque nous ne sommes pas une association de défense d'intérêts particuliers.

(1) – voir rapport du C.A. p.10 à l'Assemblée générale du 16.08.10

Pour éviter toute polémique allant inutilement à l'encontre de notre vocation d'être au service de l'intérêt général, nous avons cité dans l'éditorial du n°32 de *La Lettre de l'AVA* un élu d'un autre territoire sur le rôle des associations citoyennes.

Le maire, dans son courrier du 26 novembre paraissant prendre à son compte pour l'AVA la conception de cet élu de la vocation et du rôle des associations telles que la nôtre, nous sommes conduits, pour que les conceptions à cet égard des uns et des autres soient clairement exposées, à citer **son interview sur « la démocratie locale » publié dans le n° 13 de *rdv côte de penthièvre*** de décembre 2003 auquel nos lecteurs pourront se reporter :

« ...la participation des associations à la démocratie locale présente des intérêts, mais elle a aussi ses limites. On connaît le fonctionnement de certaines associations ; quelles garanties démocratiques offrent-elles ? Il y a peut-être des maires « potiches », mais il y a aussi des « présidents potiches ». Jusqu'où ces gens peuvent-ils s'exprimer au nom des autres, quels comptes ont-ils à rendre à la collectivité ? ... »

La référence au projet concernant la Villa Notre-Dame et à l'annulation du POS désignait clairement l'AVA ; mais cette observation est purement incidente, puisque c'est le problème général de la représentation des associations telles que la nôtre qui est ici posé.

A la question « Certains ne vivent-ils pas le rôle grandissant de ces associations comme un « échec » de la démocratie représentative », **monsieur J.-Y. Lebas avait répondu :**
« ... on peut faire le parallèle avec les syndicats, avec lesquels je n'ai pas du tout la même approche, parce que leurs représentants sont élus, et ils peuvent être soumis, comme les élus politiques à la même sanction : si ça ne va pas, on est renvoyé « à ses chères études ». Dans ces structures associatives, cela n'existe pas. Autant j'ai de respect pour le pouvoir syndical, autant ce contre-pouvoir que l'on voit naître me pose des questions en tant que démocrate ...»(1)

Ces critiques, si elles visaient l'AVA, auraient été et resteraient sans aucun fondement : l'AVA n'a jamais contesté que le pouvoir de décision appartient aux seuls élus ; mais les élus n'étant pas au dessus des lois, elle a dû parfois s'opposer à des décisions, lorsqu'elles paraissaient prises hors du cadre de la loi, en portant le problème devant le Tribunal administratif.

Mais il reste une position de principe du maire de défiance à l'égard des associations en opposition avec le respect qu'il accorde aux syndicats : cette position affecte nécessairement l'AVA dans le bon exercice de sa vocation statutaire et réglementaire. Si, en effet, la loi pose fréquemment l'obligation de concertation avec des associations du type de l'AVA, elle laisse généralement au maire et au Conseil municipal la responsabilité d'en établir les modalités. Dans ces conditions, n'y a-t-il pas lieu de craindre que l'objectif d'une concertation constructive telle que nous la souhaitons et la proposons pour la révision du PLU reste purement formelle et soit sans utilité ?

Il y a là, de notre point de vue, un grave problème qu'il convient sans doute de poser publiquement.

(1) – c'est nous qui soulignons.

5 – Autres mises au point sur deux questions marginales que soulève la lettre du 26 novembre.

Cette lettre étant intégralement connue de tous nos élus municipaux, et aujourd'hui par tous nos autres lecteurs pour satisfaire à la demande du maire, il est nécessaire de faire ici les mises au point qu'appellent deux de ses paragraphes en marge du problème de la faisabilité du parking.

5-1 – La position de l'AVA sur l'affectation à usage de parking d'un terrain privatif rue Amiral Charner (voir *InfoAVA/mail* n°12 de juillet 2010).

Il est exact, comme nous l'avons déjà précisé, que nous avons fait initialement une erreur : le terrain dont il s'agit n'est pas communal. Mais le fait qu'il soit privatif avait aggravé les motifs de notre opposition puisque, ainsi, la modification du PLU a été faite au bénéfice exclusif d'intérêts privés sans la moindre contrepartie d'intérêt général. En raison de la vocation de parking très précise inscrite au PLU, le propriétaire pouvait effectivement aménager son terrain et le louer à usage de parking ; il pouvait imposer à la commune de le lui acheter à cette même fin ; en cas de vente à son initiative à un tiers, la Mairie pouvait exercer son droit de préemption au prix de sa valeur en tant qu'espace « parking ».

5-2 – La mise en compatibilité du PLU avec les dispositions du SCOT.

La note jointe au courrier du 26 novembre n'apportant aucun éclairage nouveau sur la question, il nous paraît inutile de la reproduire en annexe

Notre bimestriel *La Lettre de l'AVA* a déjà publié au cours de ces dernières années de nombreux articles sur le SCOT. L'important document sur la mise en compatibilité du PLU que nous avons publié en mai dernier –qui a été adressé à tous les élus- est beaucoup complet que la note communiquée (voir *InfoAVA/mail* n° 11).

Les observations présentées par cette note ne concernent d'ailleurs pas le problème de pourcentage des logements sociaux que nous avons soulevé, puisque, sur ce point, les Orientations Générales du SCOT ne sont pas seulement indicatives : il s'agit d'une prescription très stricte, qui a fait l'objet d'une note à l'attention des élus établie par le Syndicat Mixte du Pays de Saint-Brieuc. La commune ayant approuvé le SCOT, la municipalité devrait être attachée à la mise en œuvre de ses Orientations.

Enfin, ce n'est que dans l'hypothèse où, sur la base d'un document pertinent, le Conseil municipal serait amené à confirmer la décision de vendre qu'il y aurait lieu de poser à nouveau la question de l'application de la règle de la mixité sociale. Nous ne nous plaçons pas ici dans cette hypothèse.

Rappelons pour conclure que les mises au point que nous avons dû faire ci-dessus sur le courrier du maire du 26 novembre ne doivent pas occulter **l'objet principal de notre courrier du 11 décembre : la demande d'une étude technique précise sur la faisabilité d'un parking avec un nombre de places « significatif » sur le terrain de l'ancienne école publique.**

Toutefois, **sur la question de la représentativité de l'AVA**, bien qu'elle soit sans lien avec cet objet principal, **il nous a paru indispensable de poser clairement le grave problème de la concertation dans les travaux de la révision du PLU.**

Ci-joint pour information copie de la lettre d'envoi aux conseillers municipaux de ce numéro *InfoAVA/mail*.