

**ASSOCIATION POUR LA QUALITE DE LA VIE  
à PLENEUF-VAL-ANDRE (AVA)**

Siège social : 19 rue du Gros Tertre 22370 Pléneuf-Val-André

ava.pleneufvalandre@wanadoo.fr    [www.avapva.com](http://www.avapva.com)

29 septembre 2018

Rec. avec A.R.

Monsieur le maire,  
et mesdames, messieurs les maires-adjoints  
Hôtel de Ville  
22370 PLENEUF-VAL-ANDRE

Objet :

- Projet cœur de station.
- Suite à la consultation publique.

Monsieur le Maire,  
mesdames, messieurs les maires-adjoints,

Nous avons pris connaissance du « document réalisé par le Cabinet Cibles et Stratégies pour présenter les résultats de la concertation publique » que vous avez bien voulu adresser aux membres de la réunion élargie du Comité de Pilotage COPIL qui s'est tenue le 19 septembre, et nous avons été informés de la conclusion que vous tirez, à ce stade de la réflexion, de l'analyse faite par le Cabinet Cibles et Stratégies de la consultation de cet été, qui est de retenir le scénario 2.

Nous venons, en outre, de prendre connaissance de l'information que vous en avez donnée dans le n° Ouest-France du 27 septembre, qui nous permet de rendre publiques les observations que nous vous présentons ci-après.

**1 – Le choix des orientations pour le parc de l'Amirauté qu'illustre le scénario 2.**

La première étape de l'étude d'un grand projet pour le parc de l'Amirauté avec son bâtiment et pour la place avait pour objet de dégager les grandes orientations susceptibles

d'être retenues pour un tel projet, en illustrant chacune d'elles par des scénarios optionnels en vue de les concrétiser.

Il était prévu que ces options seraient soumises à l'avis de la population pour éclairer le choix que vous aurez à faire pour fonder l'avant-projet à mettre alors à l'étude, et à mener suivant les règles de la concertation que prescrivent le code de l'Urbanisme et celui de l'Environnement.

### 1-1 – Les grandes orientations pour le parc.

En fait, pour le parc avec son bâtiment, comme nous l'avons déjà relevé, vous aviez arrêté dès avant l'étude les grandes orientations à retenir :

- sauvegarde et valorisation de la partie arborée remarquable,
- sauvegarde et valorisation du bâtiment Villa Charner.

C'est ce que rappelle sommairement le document du « Cabinet Cibles et Stratégies » présenté au COPIL :

*« 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 et illustrent notre passé. Pour autant, ce patrimoine est aujourd'hui vieillissant et a besoins d'être revalorisé : notre parc a perdu de sa superbe, la Villa Charner a besoin de trouver une nouvelle vie ... ».*

Vous avez ajouté à ces données générales de sauvegarde et de valorisation celle de créer devant la façade de la Villa Charner un vaste terreplein pouvant accueillir 1.000 à 1.500 personnes.

Pour notre part, dans les propositions ou suggestions que nous vous avons présentées, nous avons parfaitement intégré ces données de base.

Ces données de base s'imposaient au Cabinet Cibles et Stratégies » pour élaborer les grandes orientations susceptibles de fonder un projet.

Elles ont été prises en compte pour la sauvegarde immédiate et à long terme et pour la valorisation du boisement du parc par le diagnostic établi par la Compagnie Bretonne de Gestion Forestière qui vient compléter le rapport de la visite, faite à notre initiative en liaison avec vous, du spécialiste Jézégou.

### 1-2 – Les grandes orientations pour la Villa Charner.

Il appartenait au Cabinet Cibles et Stratégies d'intégrer la donnée « terreplein pouvant accueillir 1.000 à 1.500 personnes » dans les grandes orientations à proposer tant pour la sauvegarde et la valorisation de la Villa Charner dans son caractère historique que pour la sauvegarde et la valorisation du parc. C'est ce qui nous paraissait conduire à définir une implantation un peu décalée vers le fond du parc, permettant à la fois d'établir un vaste terreplein en façade, et la construction en arrière des extensions nécessaires à une exploitation utile de la Villa à reconstruire à l'identique dans son caractère extérieur.

Or le Cabinet Cibles et Stratégies n'a pris en compte ni la sauvegarde de la Villa, ni la création d'un vaste terreplein en façade.

Il a présenté inutilement des éléments de projet qui n'entrent pas dans le cadre de cette 1<sup>ère</sup> phase visant les grandes orientations d'un futur avant-projet.

Mais, dans le schéma d'implantation d'extensions nécessaires en tout état de cause à une destination utile de la Villa reconstruite à l'identique, il les accole de part et d'autre en continuité de sa façade, rendant ainsi sans objet une reconstruction dans son caractère historique et alors pour le moins inopportune sur le plan de la qualité architecturale. Nous

rappelons qu'à cet égard nous avons proposé une implantation des extensions en arrière de la Villa, comme il a été fait dans le passé pour la mairie. A ce stade, il était nécessaire de situer l'espace de leur implantation pour mesurer les limites de cet espace, pour réfléchir, à une étape suivante, aux destinations possibles du futur ensemble ; il était prématuré de sortir du champ des grandes orientations. En outre, il est manifeste que le Cabinet Cibles et Stratégies n'a pas les compétences nécessaires pour accompagner votre réflexion à cet égard dans une étape ultérieure, et que la question relève d'abord d'une concertation locale.

Il n'a même pas évoqué la nécessité de reculer l'implantation de la Villa à reconstruire pour concilier à la fois la sauvegarde et la valorisation du boisement du parc et l'extension nécessaire de la plateforme en façade.

### 1-3 – L'affectation du haut du parc.

Pour le haut du parc, actuellement affecté aux terrains de tennis de haute compétition, vous paraissiez avoir pris l'année dernière la décision de mettre fin à cette affectation, mais sans en préciser le terme. Vous aviez alors pris acte qu'il n'existait plus localement d'association en mesure de répondre aux contraintes matérielles et organisationnelles imposées sur le plan national pour l'accueil de la grande compétition traditionnelle du mois d'août, qui était jusque là encore l'une des images de la station. Il se révèle aujourd'hui que cet état de fait n'est peut-être pas irréversible, ce que vous paraissez avoir pris en compte puisque, dans les plans du parc qui ont été présentés à la consultation publique de cet été et dans le document présenté à la réunion du COPIL du 19 septembre, cet espace du parc reste actuellement réservé aux terrains de tennis.

Nous n'avons aucune objection à cette mise en réserve de cette affectation dans l'attente du retour éventuel des grandes compétitions du mois d'août et de la confirmation de leur localisation dans le parc.

En conclusion, nous constatons que les résultats de la consultation, tels que les rapporte le document présenté au COPIL par le Cabinet Cibles et Stratégies, n'apporte aucun élément utile à la détermination d'un choix des grandes orientations à retenir pour le parc en faveur de l'un ou de l'autre des deux scénarios.

## **3 –Le choix des orientations pour la place de l'Amirauté qu'illustre le scénario 2.**

Pour cette place, à la différence du parc, il semble que la mission du Cabinet Cibles et Stratégies ne comportait aucune donnée précise pour la recherche des grandes orientations à présenter à la consultation publique de cet été : consultation préalable à l'établissement par la municipalité d'un avant-projet à soumettre au Conseil municipal, pour décider du lancement d'une étude approfondie d'un projet à intégrer après adoption dans une modification du PLU.

### 2-1 – Les positions et propositions de l'AVA.

Dans le document « Espaces publics autres que les voies de circulation des véhicules et les parkings », que nous vous avons soumis en avril 2011 dans le cadre attendu d'une concertation pour l'élaboration de la révision du PLU, nous vous avons présenté des observations sur la requalification de la place de l'Amirauté. Mais vous aviez décidé alors de mener cette opération hors concertation et, en conséquence, d'ignorer l'ensemble des documents que nous vous remis à cette fin. Nous avons constaté que rien ne figure dans le

PADD du PLU révisé sur l'aménagement de cette place, et, à cet égard, la réflexion du Cabinet Cibles et Stratégies n'était pas cadrée.

Lorsque nous avons eu connaissance des scénarios proposés par ce cabinet, nous avons été surpris de voir que le scénario 1, et plus encore le scénario 2, conduisent à une destruction de la plus grande partie de la place, ce qui nous paraît aller à l'encontre de l'orientation très générale que vous aviez évoquée dans différentes communications publiques, qui, a priori, nous paraissait assez voisine de celle que nous proposons dans le document cité ci-dessus.

Nous vous avons informés aussitôt des motifs de notre totale opposition à cette destruction. Cependant les scénarios 1 et 2 ont été présentés par le Cabinet Cibles et Stratégies, sans modification notable de ses propositions antérieures, tant « aux ateliers d'échanges » du mois de mai qu'à la consultation publique de cet été.

C'est ce qui nous a conduits à présenter à nos sociétaires, comme vous en avez été informés, l'orientation « Vers une place du type centre-ville », qui a été confirmée par notre Assemblée générale du 14 août, et, en conséquence, à rejeter le scénario 2 et retenir le 1 sous réserve d'un amendement.

Par notre courrier du 22 août, nous vous avons remis le texte de la décision spéciale que notre Assemblée générale a votée à l'unanimité.

Vous avez pu constater, et chacun pourra le faire puisque nous nous attachons à rendre publiques nos positions et leurs motifs, que dans les motifs de notre opposition au scénario 2 nous n'invoquons pas l'argument, politiquement majeur, celui de la difficulté de présenter à vos prochains électeurs la vente à des promoteurs des deux tiers de la place de l'Amirauté.

Nos positions n'ont jamais été déterminées, ni même quelque peu influencées, par les attachements politiques de nos élus communaux sur le plan national. Elles sont exclusivement déterminées par l'appréciation de la qualité de l'urbanisme et de l'environnement en référence à la qualité de la vie dans notre commune.

L'argument que vous invoquez d'une position politicienne de l'AVA à l'égard de votre choix annoncé dans un récent article de la presse locale (Ouest-France du 26 septembre), inutilement injurieux, l'injure n'étant pas un argument, pour balayer les motifs de notre opposition au scénario 2, est quelque peu dérisoire.

Si rien ne vous impose de prendre en compte les avis de l'AVA et la requête que formule la décision spéciale de notre Assemblée générale, nous vous demandons, pour le moins, de nous en donner acte.

## 2-2 – Les conclusions de la consultation publique.

Vous n'êtes, non plus, tenus en rien par les avis donnés par le public dans le cadre de la consultation de cet été.

En revanche, vous êtes tenus à un compte rendu exact de cette consultation, afin que le public soit clairement informé de la mesure dans laquelle vous la prenez en compte pour décider du scénario à retenir pour fonder l'avant-projet que vous êtes appelés à établir formellement en réunion publique du Conseil municipal.

Or l'information suivant laquelle vous avez retenu le scénario 2 ne nous paraît avoir pris exactement en compte l'analyse de la consultation publique que présente le document établi par le Cabinet Cibles et Stratégies.

Nous regrettons que ce compte rendu ait été fait par ce cabinet, trop impliqué par le travail qu'il a effectué pour établir les scénarios présentés. Nous aurions préféré que cette analyse soit faite et présentée par un tiers non impliqué.

Ce n'est pas pour autant que nous mettions en doute la sincérité de ce compte rendu ; mais nous en relevons ci-après les insuffisances et les ambiguïtés.

L'insuffisance relevée concerne le nombre exact de personnes qui ont voté

- pour le scénario 1,
- pour le scénario 2,
- pour le rejet de l'un et de l'autre, qu'il soit explicite ou exprimé par une abstention déclarée.

Il est précisé que les 443 répondants comprennent :

- 167 résidents principaux,
- 200 résidents secondaires,
- 76 non-résidents.

Si nous sommes entièrement d'accord pour prendre en compte à égalité résidents permanents et résidents secondaires – les résidents secondaires contribuent, sans doute avec le poids le plus lourd, aux ressources du foncier et des taxes d'habitation du budget communal.

En revanche, le poids de l'avis des touristes n'est pas le même ; il mériterait d'être décompté à part, ne serait-ce que parce qu'il exprime une sensibilité très différente de celle des résidents.

Or le document de compte rendu reste très vague sur les votes recueillis pour chacun des deux scénarios.

Pour le scénario 1, il est seulement indiqué :

« *Le scénario 1 reçoit une très large adhésion des participants, en particulier des résidents.* »

Là, il aurait été intéressant de distinguer entre résidents permanents et résidents secondaires pour mieux apprécier ce qui les rapproche et ce qui les distingue dans leurs attentes à l'égard des aménagements du territoire.

Les réflexions qui sont citées font apparaître que beaucoup de répondants n'ont pas pris une exacte connaissance de la réduction fonctionnelle de l'ensemble de la place, les niches de stationnement stérilisant la plus large partie de la place à l'égard de toute autre fonction de celle de stationnement. Mais si certains ont relevé qu'au moins ce scénario permet l'utilisation intégrale de la place pour un parking en sous-sol, la différence avec le scénario 2 n'est pas évoquée.

Pour le scénario 2, la formulation est à peu près identique, laissant entendre qu'entre les deux scénarios les votes sont à peu près équilibrés :

« *An même titre que le scénario 1, le scénario 2 obtient une forte adhésion des participants (et en particulier des cibles touristiques) avec une dimension commerciale appréciée, source de rayonnement pour la station.* »

La précision « ...*(et en particulier des cibles touristiques)* » est intéressante, comme le relève la note :

« - *Les enseignements :*

« ...

« - 2 - *Une forte adhésion des touristes à ce second scénario.*

« - 3 - *Comme pour le premier scénario, une forte adhésion aux dimensions parc, ville, ...*

« - 4 - *... mais des points de débat sur l'aménagement de la place (parking souterrain, et*

« *présence de logements en particulier.* »

Dans les observations de la page suivante, il aurait été intéressant de noter la catégorie (résidents – touristes) des auteurs de chacune des citations.

Nous relevons qu'elles n'illustrent pas le « 4 - ... *mais* » de la page précédente, ce qui permet de supposer que les auteurs seraient des touristes.

L'une de ces citations concerne le grand intérêt porté au parking en sous-sol. Il s'agit en effet d'une des fonctions essentielles d'une place type centre-ville : celle du stationnement des voitures particulières pour une bonne desserte des commerces et services d'un centre-ville dont les rues sont plus ou moins réservées aux piétons (et aux vélos).

Nous sommes donc particulièrement étonnés de la réserve qu'exprime le maire à cet égard dans l'article cité plus haut :

« Si le projet propose un parking souterrain, Jean-Yves Lebas vise aussi l'aménagement du « parking de La Moinerie *permettant ainsi d'accueillir entre 400 et 500 voitures et d'éviter le « parking souterrain »* ».

Le parking de La Moinerie est très loin d'être un parking de type centre-ville, et, dans l'hypothèse ainsi évoquée, il est très probable que les répondants favorables au scénario 2 ne le seraient plus du tout !

D'autre part, nous vous avons déjà clairement explicité les motifs qui nous conduisent à exclure absolument toute construction sur la place elle-même d'immeubles avec rez-de-chaussée à usage commercial.

Le projet d'implantation qui figure dans le document présenté par le Cabinet Cibles et Stratégies ne peut que conforter notre opposition. Cette implantation, en trois corps de bâtiment avec au centre un large espace jardin ouvert sur le parc, est très intéressante du point de vue résidentiel. Mais seule la plus petite façade de l'un de ces bâtiments donne sur ce qui reste de la place de l'Amirauté. Cette façade, la plus utile pour les commerces et les services, si elle s'avérait nécessaire au développement harmonieux de la station, est très notablement inférieure à la section de la rue du parc proche de la rue Amiral Charner pour laquelle s'impose une restructuration suivant un projet à inscrire dans le PLU pour une réalisation à moyen et long termes.

La disposition des 3 bâtiments avec une large jardin intérieur conduit à une grande emprise au sol de l'ensemble, et à réduire ainsi encore plus l'espace « place ».

**Ainsi, l'opposition de l'AVA qui s'est exprimée par une décision très motivée prise à l'unanimité par l'Assemblée générale du 14 août dernier, et les résultats qui paraissent très incertains de la consultation publique de cet été, ne peuvent être invoqués pour justifier le choix, aujourd'hui par la municipalité et demain par le Conseil municipal, du scénario 2.**

**Ce n'est pas pour autant que nous contesterions l'adoption par le Conseil municipal d'un avant-projet fondé sur le scénario 2 et sa mise à l'étude : c'est un choix dont vous garderiez la libre et entière responsabilité.**

### **3 – L'étape suivante.**

La première phase du grand projet pour le cœur de la station vient de se terminer avec la présentation au COPIL le 19 septembre du « *document réalisé par le Cabinet Cibles et Stratégies pour présenter les résultats de la concertation publique* ».

L'étape suivante va commencer lors de la prochaine réunion du Conseil municipal qui aura à adopter et à mettre à l'étude un avant-projet sur la base duquel il missionnera un intervenant pour l'assister dans l'élaboration du projet qui, dans l'étape finale, après avoir été adopté, devra être inscrit dans le PLU. Cette inscription devra être effectuée par une modification, ou plutôt par une révision si ce projet reste fondé sur le scénario 2.

Les conclusions que, pour notre part, nous tirons de cette première étape sont principalement les suivantes.

1 – Cette étape a été menée exclusivement et en toute liberté par le Cabinet Cibles et Stratégies sans la moindre concertation.

Nous avons pu le regretter, parce que, trompés par l'annonce d'un « Comité de Pilotage » auquel nous avons été appelés à participer, nous avons cru que la mission du cabinet appelait le COPLIL à lui donner des orientations - complémentaires à celles que vous aviez expressément données - au cours des travaux d'élaboration des scénarios, et de mener cette élaboration en concertation, même si ce cabinet gardait la responsabilité à votre égard des scénarios ainsi établis.

Or à aucun moment il n'y a eu concertation COPIL / cabinet d'études. C'est ainsi que ce cabinet a pu vous soumettre 3 scénarios dont l'un ignorait complètement la décision, que vous avez déclaré avoir prise très fermement bien avant le lancement de l'étude, d'exclure toute construction à usage d'habitation (ou tout autre usage privatif) en haut du parc : les élus, très largement présents dans le COPIL n'ont pas eu l'occasion de lui préciser ce point !

Nous ne contestons pas aujourd'hui ce manque de concertation, puisque vous avez confirmé que le COPIL, en dépit de son appellation, n'avait qu'une mission de lanceur d'idées, qu'il n'était donc pas appelé à participer à l'élaboration elle-même des scénarios.

Toutefois, nous escomptions, comme nous vous l'avons exprimé, que vous reprendriez la main en fin de cette première phase en soumettant à la consultation publique de l'été un avant-projet comportant des options dont vous prendriez alors la responsabilité. Nous avons pris acte que vous en aviez décidé autrement.

Mais la conséquence de ce processus et de la manière dont il a été mené est qu'ils ont conduit à un échec : ils vous ont conduits à prendre le 19 septembre un choix hâtif du scénario 2, choix dont le fondement nous échappe.

2 – La deuxième conclusion, pour nous, est que le Cabinet Cibles et Stratégies n'avait pas les compétences nécessaires pour mener utilement les travaux de cette première phase sans un encadrement ferme et directif des maires-adjoints concernés assistés eux-mêmes des responsables des services communaux.

Les travaux de ce cabinet ont été menés sans fil directeur.

En atteste la première page du document présent au COPIL le 19 septembre :

« *Les enjeux stratégiques* :

« - *une station permettant de vivre à l'année,*

« - *une station qui rayonne davantage au sein du bassin de vie Rennes – Saint-Brieuc –*

« *Lamballe,*

« - *une station de référence à l'échelle du Grand Ouest.* »

« *Vivre à l'année* », l'enjeu est pertinent, mais dans sa généralité il n'a pas de signification utile : il fallait le cibler sur l'objet de l'étude. Dans l'élaboration des scénarios, il n'apparaît pas comme fil conducteur. Il est caractéristique qu'il soit noté que « *le scénario 2 obtient une forte adhésion des répondants (en particulier des cibles touristiques)* », et que ce soit celui qui soit adopté ce jour par la municipalité.

« *...bassin de vie Rennes – Saint-Brieuc – Lamballe ...* » : cet enjeu n'a pas le moindre sens et une erreur aussi grossière sur ce que signifie « bassin de vie » est inacceptable ; il faut renvoyer le Cabinet Cibles et Stratégies à la définition qu'en donne le Commissariat Général à l'Égalité des Territoires (CGET) !

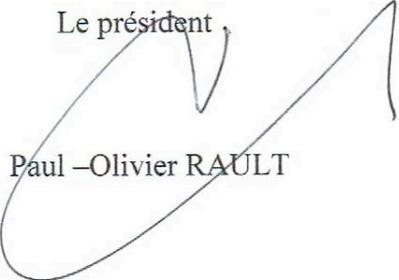
L'erreur faite sur le sens du mot « concertation » dans le titre du document présenté par le cabinet au COPIL est déjà reprochable : là, il faut renvoyer le cabinet à la Charte de la concertation adossée à la Constitution. Certes, vous-mêmes avez souvent abusé du mot ; mais un cabinet d'études dans un document final est tenu tout de même à plus de rigueur dans l'emploi des mots.

« ... *référence à l'échelle du Grand Ouest* » : c'est une référence ici vide de sens et plus encore de contenu ; elle ne pouvait être un fil conducteur.

Telles sont, monsieur le Maire, mesdames et messieurs les Maires-adjoints, les observations que nous avons à vous présenter à la suite de la réunion du COPIL du 19 septembre et de la communication que vous en avez présentée à la presse dont nous venons de prendre connaissance.

Nous vous prions d'agréer nos meilleures salutations.

Le président ,



Paul-Olivier RAULT

Copies :

- à tous les autres conseillers municipaux,
- sur notre site Internet.

