



# InfoAVA

mail

n° 65

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

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

7 juillet 2018

## En attente de l'avant-projet « Cœur de station demain » à soumettre au public au cours de l'été.

Dans le numéro *InfoAVA/mail* précédent nous vous annoncions que la 1<sup>ère</sup> phase du lancement de ce grand projet pour le parc et la place de l'Amirauté s'achevait cet été par la consultation du public sur un avant-projet comportant les grandes orientations sur la base desquelles la municipalité mettra à l'étude dès l'automne prochain un projet opérationnel précis et détaillé.

Nous escomptions alors qu'après le test des « scénarios » établis par le cabinet d'études prévu en mai dans des « ateliers d'échanges » ouverts au public et après les avoir pris en compte dans la mesure utile, la municipalité établirait et publierait début juin l'avant-projet attendu à soumettre à la consultation du public au cours de l'été.

Tel n'est pas le cas : lors de la réunion du « Comité de pilotage » du 8 juin, le maire a demandé aux participants de se placer dans une position d'écoute. Il a alors laissé le cabinet d'études présenter sa « *Synthèse de la concertation avec le public et scenarii* », et il a finalement précisé que nous en étions encore à ce jour dans une phase d'études préalables.

Répondant à une demande qui lui en était faite, il a déclaré que cette synthèse ne serait pas placée sur le site Internet de la commune. Le motif donné à cette décision est que les personnes qui prendraient ainsi connaissance des documents établis par le cabinet d'études, insuffisamment ou mal averties, risqueraient d'en tirer des avis sans fondement puisque ces documents - scénarios et synthèse - n'expriment pas et n'ont pas vocation à exprimer l'avant-projet dont la municipalité a annoncé la mise en consultation du public au cours de l'été.

Nous avons pris acte de cette décision par le courrier du 29 à la municipalité reproduit ci-après.

Nous vous présenterons ensuite quelques observations.

### 1 – Courrier du 29 juin à la municipalité.

« Nous avons pris acte de votre décision de ne pas placer sur le site Internet de la commune la synthèse des échanges avec le public menés par le cabinet d'études au cours des « ateliers » des 22 et 23 mai dernier.

Le motif que vous invoquez est que les personnes qui prendraient des documents établis par le cabinet d'études - les scénarios et la synthèse des échanges des 22 et 23 mai -, insuffisamment ou mal averties du sujet, risqueraient d'en tirer des avis sans fondement puisque ces documents n'expriment et n'ont pas vocation à exprimer l'avant-projet de la municipalité à soumettre à la population au cours de l'été.

Le relevé des échanges avec le très maigre public des « ateliers » des 22 et 23 mai que le cabinet d'études a présenté au « Comité de pilotage » le 8 juin ne peut que conforter l'opportunité de cette décision.

Vous mettez ainsi fin à la phase des échanges d'idées auxquels le cabinet d'études a procédé, d'abord avec le « Comité de pilotage », puis avec le public pour tenter d'enrichir le terreau des idées à mettre en œuvre pour l'élaboration des scénarios qu'il a établis, ces idées devant être échangées très librement, hors du cadre d'une définition préalable des besoins à satisfaire et des contraintes de leur faisabilité.

Au terme et en conclusion de cette phase de libre prospective, nous avons escompté que la municipalité présenterait au « Comité de pilotage » réuni le 8 juin l'avant-projet que vous entendez soumettre à la population au cours de l'été, et que nous soyons alors en mesure dès aujourd'hui d'en informer nos sociétaires et le public en général et de leur soumettre nos analyses, nos observations et nos suggestions.

On pourrait regretter que cet avant-projet ne puisse plus donner lieu à une concertation qui aurait permis un rapprochement des grandes orientations à retenir et des schémas de leur mise en œuvre ; il aurait permis de mieux cibler à l'attention du public des divergences à l'égard desquelles des avis seront particulièrement sollicités.

Mais cette question est aujourd'hui secondaire, puisqu'une confrontation constructive pourra s'effectuer publiquement dans le cadre de la consultation de cet été.

Sur la procédure de cette consultation, nous vous avons présenté notre requête dans un courrier du 13 janvier dernier ; nous l'avons mise à jour et précisée dans un courrier du 8 mai qui semblerait avoir votre agrément. Nous vous demandons de publier dès que possible les modalités de cette consultation que vous les avez finalement retenues, afin de permettre à chacun de se mettre en mesure d'y participer utilement.

Pour le parc de l'Amirauté, vous aviez arrêté les grandes options dès avant la mission donnée au cabinet d'études ; c'est dans le cadre de ces grandes options que nous nous sommes placés pour vous présenter nos premières observations dans nos courriers des 13 janvier et 8 mai derniers, ainsi que dans le n° *InfoAVA/mail* du 18 mai que vous avez reçu.

En revanche, pour la destination et l'aménagement de la place, vous ne paraissez pas avoir arrêté l'option déterminante proposée par le cabinet d'études de lui supprimer complètement sa fonction d'espace de stationnement type centre-ville (à durée limitée) et de la végétaliser. Cette option a conduit le cabinet d'études à proposer un très grand parking souterrain à plusieurs niveaux.

Vous avez évoqué publiquement le projet de ce très grand parking sans vous référer au motif qui y a conduit. Pour notre part, nous vous avons déjà fait part de notre position en l'état de la réflexion : sans même nous référer au motif qui y a conduit, nous estimons cette proposition totalement irréaliste sur tous les plans, dont le plus mesurable est le plan financier. Nous vous avons fait une contre-proposition d'un parking en sous-sol de la vaste esplanade à créer devant la Villa Charner reconstruite. L'un de nos concitoyens vous a présenté une autre proposition qui nous paraît intéressante et réaliste, en sous-sol de l'espace actuel des cours de tennis, mais que le cabinet d'études ne paraît avoir pris en compte dans la synthèse qu'il a présentée au « Comité de pilotage ». Il nous paraît important de ne pas égarer nos concitoyens sur des projets sans fondement crédible et irréalistes, qui risquent de conduire à ne rien faire.

Si toutefois vous estimez nécessaire de prendre en compte un parking souterrain à plusieurs niveaux en sous-sol de la place, nous vous demandons de soumettre au public dans le cadre de la consultation une première évaluation sommaire de son opportunité à l'égard des besoins et de sa faisabilité sur tous les plans.

..... ».

## 2 – Fin de la phase « échanges d'idées ».

Dès la 1<sup>ère</sup> réunion des personnes appelées à constituer le « Comité de pilotage » avec le cabinet d'études mandaté par la municipalité pour l'assister dans l'élaboration de ce grand projet, le rôle de ce groupe avait été clairement précisé : un lanceur d'idées.

En dépit de sa dénomination, ce groupe n'avait

- ni une fonction de participer en concertation à l'élaboration d'un avant-projet,
- ni une fonction de « pilotage » malgré la participation des élus qui aurait pu avoir mission de le faire.

C'est ainsi que, lorsqu'il est apparu que le cabinet d'études préparait les 3 scénarios qui ont été rendus publics au cours d'une réunion du Conseil municipal (voir *InfoAVA/mail* du 14 avril dernier), les élus n'ont pas réagi en réunion du « Comité de pilotage » pour signaler que le scénario 3 comportant en haut du parc (l'espace des cours de tennis actuels) des constructions à usage d'habitation était sans fondement. C'est seulement, lors de la réunion du Conseil municipal qui a pris acte des 3 scénarios établis par le cabinet d'études, qu'il a été affirmé qu'en dépit de la destination de cet espace établie par le Règlement du PLU de telles constructions n'ont jamais été envisagées.

C'est ainsi également que la municipalité a laissé le bureau d'études mener une démarche « échange d'idées » dans laquelle les « idées » sollicitées sont placées très librement par chacun hors du cadre d'une définition préalable des besoins à satisfaire et des contraintes de la faisabilité, comme nous le relevons dans notre courrier du 29 juin. A cet égard, le maire-adjoint Développement – Tourisme, P. Pellan, avait écrit qu'il faut le temps aux rêves ... mais qu'il faut savoir passer du rêve au projet en prenant alors en compte les contraintes d'une finalité bien ciblée et des moyens de la mise en œuvre.

En refusant de mettre sur le site de la commune les documents établis par le cabinet d'études au titre du rêve ou à sa marge, le maire a signifié que cette étape est close et qu'il faut ainsi passer au stade d'un avant-projet qui prendra en compte ces contraintes pour la consultation la consultation du public de cet été.

## 3 – Les grandes orientations.

Les grandes orientations dont il s'agit ici doivent cibler assez précisément les finalités.

Pour le parc, les grandes orientations étaient prises par la municipalité avant le démarrage de l'étude (voir *La Lettre de l'AVAn*°64 p.1) :

- sauvegarde et valorisation du patrimoine historique parc et bâtiment, ce qui jusqu'alors n'était pas acquis pour la Villa Charner ;
- création d'une grande plateforme – terrasse en façade du bâtiment pour permettre l'accueil de 1.000 à 1.500 personnes ;
- réaffectation du haut du parc – actuellement affecté à des cours de tennis – à une fonction parc-jardin.

Pour la définition juridique de la destination « espace boisé - parc » telle qu'elle figure actuellement dans le PLU adopté le 15 décembre 2016, il existe un litige. Mais nous ne devons pas douter que ce litige se résoudra de fait, la municipalité ne pouvant pas manquer de prendre en compte intégralement le rapport de la visite du parc faite à la demande de l'AVA en accord avec le maire-adjoint P. Pellan par le spécialiste Jézégou ; nous avons publié ce compte rendu dans le n° 52 *InfoAVA/mail*, et nous demandons à la municipalité de bien vouloir le tenir à la disposition du public dans le cadre de la procédure de la consultation de cet été.

Pour la Villa Charner, la finalité a été fixée par la municipalité, comme l'a rappelé le n°63 *InfoAVA/mail* (p.3) :

« ... (il est) de notre responsabilité première de réhabiliter ce patrimoine (parc et Villa) et de « le réaménager dans les meilleures conditions architecturales et paysagères et, dans sa « destination, d'utiliser les plus pertinentes. »

Après ce rappel, nous présentons dans ce numéro quelques observations sur lesquelles nous reviendrons certainement dans le cadre de la consultation publique de cet été en référence à l'avant-projet présenté.

En revanche, pour la place, la grande orientation retenue ne cible pas suffisamment la finalité de son aménagement, puisque la création d'un grand parking en sous-sol a été évoquée sans pour autant que précisés les besoins correspondant à la finalité retenue.

Dans notre courrier à la municipalité du 13 janvier dernier, nous écrivions

« Pour cette place, vous avez retenu l'orientation fondamentale « lieu de vie et de « convivialité », dans une vue commune à celle que nous vous avons présentée dans l'un des « documents que nous avons établis en vue d'une large concertation dans le processus « d'élaboration de la révision du PLU, le document « *Espaces publics autres que les voies de « circulation et de stationnement* » (p. 4 et 5) en date du 5 avril 2011.

« La conception de son aménagement tel que vous déciderez de le retenir et de l'inscrire dans « le PADD ultérieurement est nécessairement liée aux grandes orientations de l'aménagement « du parc. « ....

« Pour notre part, dans le document du 5 avril 2011 cité plus haut, nous n'avions pas envisagé « un projet aussi ambitieux que celui du scénario 2. Mais la question reste posée et elle est à « trancher dès à présent. »

Le scénario présenté par le cabinet d'études comporte une destination tout à fait différente («*un parc qui sort de ses murs* »), qui exige en effet le très grand parking souterrain qu'il propose, mais qui ne correspond pas à la conception «*lieu de vie et de convivialité* » que nous avons présentée dans notre document précité du 5 avril 2011, et que nous avons pu croire partagé par la municipalité, qui est celle d'une place type de cœur de ville qui n'est ni un parking (comme aujourd'hui) ni un lieu de promenade plus ou moins arboré comme le propose le cabinet d'études.

Il est nécessaire que l'avant-projet soit clair sur le caractère a donné à la place de l'Amirauté pour mieux mesurer les besoins à satisfaire par le parking à créer, qui est en pratique un élément déterminant de la faisabilité du projet, comme nous le soulignons dans notre courrier du 29 juin.

### 3 – La procédure de la consultation.

Dans notre courrier du 13 janvier à la municipalité, après qu'elle ait rendu publics les 3 scénarios établis par le cabinet d'études, nous proposons de démarrer un processus de concertation comportant :

- une note présentant au public
  - le périmètre de l'étude qui n'avait pas encore été clairement annoncé,
  - l'objet et la finalité de l'étude qui avaient déterminé la mission donnée au cabinet d'études,
  - les scénarios, y compris le 3<sup>ème</sup> qui comportait des constructions à usage d'habitation en haut du parc, afin que soit expressément confirmé dans cette note l'exclusion définitive d'une telle destination de cet espace par une modification du Règlement du PLU du parc à cet effet,

- l'avant-projet d'aménagement du périmètre retenu prenant en compte l'étude des 2 scénarios retenus ;
- l'ouverture d'une enquête pendant une durée à déterminer au cours de laquelle le public pourra prendre connaissance de cette note et des pièces jointes pour s'informer de l'avant-projet de la municipalité et des éléments qui le fondent ;
- à la clôture de l'enquête, une réunion publique pour en présenter les résultats et les conclusions qu'en tire la municipalité pour arrêter un projet répondant à la fois aux destinations identifiées du périmètre étudié et aux contraintes de la faisabilité.

La décision prise par la municipalité d'organiser une consultation du public répond exactement à notre demande, et c'est là l'essentiel.

Le périmètre de l'étude est maintenant parfaitement identifié : le parc dans son intégralité et la place de l'Amirauté. Toutefois les scénarios du cabinet d'études évoquent la création d'immeubles à rez-de-chaussée destinés à des activités commerciale à l'intérieur du périmètre de la place ; or il nous paraît totalement exclu de réduire ainsi ce périmètre (voir le n°63 *InfoAVA/mail* du 19 mai 2018 p. 4 et 5). En revanche, reste posée la question du bâti de la rue du Parc, qui ne répond ni par ses destinations actuelles, ni globalement par son caractère architectural, au caractère d'une place de type centre-ville ; cette question ne peut relever du projet opérationnel à court et moyen termes (la fin de la mandature municipale actuelle et la suivante) dont il s'agit ici ; mais elle devra être posée au cours de l'étude à venir afin d'inscrire dans le PLU des dispositions assurant la restructuration de cette façade de la place, tant sur le plan fonctionnel que sur le plan architectural de l'ensemble du bâti

La question de la mission du cabinet d'études pour la recherche des grandes orientations à donner au projet ne se pose plus. La mission à donner à ce cabinet d'études ou à un autre pour l'étude du projet qui sera arrêté par la municipalité au terme de la consultation de cet été devra être alors soigneusement précisée.

La municipalité n'a pas répondu à notre demande de procéder dès à présent à la rectification du Règlement du parc dans le PLU à l'occasion de la modification n° 1 actuellement en cours. Elle a pu estimer qu'il est plus pertinent d'y procéder dans le cadre de l'étude du projet qu'elle devrait lancer à la fin de l'automne prochain.

Il paraît désormais exclu que la municipalité puisse ouvrir la consultation attendue sur l'avant-projet avant la mi-juillet ; la période de l'enquête sera ainsi certainement encore en cours à la date de l'assemblée générale qui est fixée au 14 août.

Mais, sans attendre notre assemblée générale, nous publierons un nouveau n° *InfoAVA/mail* dès que sera connu l'avant-projet à soumettre à l'enquête publique avec nos premières observations pour susciter la réflexion de nos sociétaires et du public.

**La position que prendra notre Assemblée générale du 14 août fera l'objet d'une décision spéciale aussitôt publiée d'un n° *InfoAVA/mail*, et de notre intervention au cahier de l'enquête.**