



InfoAVA / mail

n° 66

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

4 août 2018

« Imaginons le Val-André demain ».

Consultation du public du 23 juillet au 31 août 2018.

Le numéro *InfoAVA/mail* du 7 juillet titrait

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

et il rendait public le courrier que nous avons adressé à cet égard à la municipalité le 9 juin.

Ce courrier n'avait pas reçu de réponse.

Nous avons appris par le n° *Ouest-France* des 21/22 juillet que la municipalité présentait à la consultation publique non pas un avant-projet, mais les deux scénarios présentés au cours des « ateliers d'échanges » du mois de mai, avec un questionnaire qui s'adresse exclusivement à des personnes physiques.

Nous avons adressé à la municipalité le 31 juillet un courrier en prenant acte, que nous citons intégralement ci-après.

Nous présentons ensuite les observations du Conseil d'administration sur ces deux scénarios pour vous apporter des éléments d'appréciation sur la réponse à donner au questionnaire. Ils nous conduisent à proposer de :

- de rejeter le scénario 2,
- de retenir le scénario 1, en y apportant des amendements particulièrement notables en ce qui concerne la destination de la place de l'Amirauté et en conséquence son aménagement.

I - La lettre à la municipalité du 31 juillet.

« Nous avons pris acte de votre décision de procéder cet été à une consultation de la population sur les deux scénarios établis par le cabinet d'études et retenus par vous, qui ont été présentés dans les « ateliers d'échanges » du mois de mai.

Comme nous vous l'écrivions le 29 juin, nous avons escompté que la consultation en cours porterait sur un avant-projet établi par vous, suivant une procédure d'enquête du type de celle que nous évoquions dans ce courrier.

Vous avez sans doute estimé que la consultation sur ces deux scénarios, menée en mai par le cabinet d'études dans le cadre restreint des « ateliers d'échanges », n'avait touché qu'un public trop restreint pour exprimer valablement l'avis de la population, et qu'il convenait de reprendre cette consultation sur les grandes orientations du projet à établir, par une consultation à partir d'un document rendu plus clair sur le choix à faire entre ces deux scénarios et suivant une procédure extrêmement simplifiée, accessible directement à l'ensemble de la population sans concertation préalable avec les partenaires propres aux enquêtes d'urbanisme qui alors la représentent.

A cette fin, le questionnaire s'adresse exclusivement à des personnes physiques.

Nous informons donc nos sociétaires :

- de l'objet et des modalités de cette consultation en les invitant à répondre à ce questionnaire,
- et des avis de notre Conseil d'administration, dont vous avez été déjà informés, sur les éléments d'appréciation pour la réponse à donner.

Si, au stade de la sélection des grandes orientations à retenir pour le projet à mettre à l'étude auquel nous sommes ainsi restés, la demande que nous avons faite de mettre à la disposition du public une première évaluation sommaire de l'opportunité d'un très grand parking souterrain prévu dans le scénario 2 ne s'impose peut-être plus, en revanche, **pour le parc de l'Amirauté il nous paraît nécessaire de mettre à la disposition du public le rapport de diagnostic de la *Compagnie Bretonne de Gestion Forestière* cité à la page « Créer un cadre de verdure d'exception » du document « Créer le Val-André de demain », et des conclusions qui peuvent en être tirées pour le projet d'aménagement du parc que vous avez prévu lui demander.**

Nous avons souhaité que le rapport JEZEGOU, technicien auprès du Département des Côtes d'Armor, établi à la demande de l'AVA, et dont vous avez eu connaissance, soit lui aussi mis en complément à la disposition du public ; nous confirmons ce souhait. ... »

II –Rejeter le scénario 2.

1 - Ce scénario détruit complètement la place de l'Amirauté, alors que l'orientation fondamentale nous paraît être

- **de passer de sa fonction actuelle**, celle d'être un grand parking sur toute sa surface, qui peut être entièrement dégagée par une interdiction de stationnement les jours de marché,
- **à une fonction de place type centre-ville.**

Ce type de place centre-ville

- n'interdit pas des espaces de stationnement à durée limitée pour faciliter l'accès aux commerces et services caractéristiques d'un centre-ville,
- ni, en périphérie interne, des plantations d'arbres haute tige qui ne réduisent que très peu la surface utile de stationnement,
- **mais comporte un très vaste espace pour des marchés dans leur double fonction, au Val-André, à la fois utilitaire et attractive pour les touristes, plus généralement pour d'autres activités, notamment à caractère festif ou culturel, qui exigent un grand espace dégagé pour des mouvements de personnes ou matériels, ou encore exceptionnellement une fonction de parking tels les jours de braderie de l'ensemble des commerçants des rues centrales.**

2 - Le scénario 2 comporte la construction en bordure intérieure de la place elle-même de bâtiments à usage commercial en rez-de-chaussée - et d'habitation au dessus -, au motif de favoriser le développement économique.

Pour tous les commerces de proximité de la vie quotidienne, supports de la vie locale, c'est la demande qui détermine le développement et non l'inverse ; accroître l'offre de locaux commerciaux sans développement de la demande en amont serait, pour nous, un contresens. **Ainsi, le déclassement de la place, domaine public, ne serait pas justifié, quand bien même l'objectif de créer une place type centre-ville ne s'opposerait pas à ce déclassement.**

III – Amender le scénario 1.

Le scénario 2 étant ainsi rejeté, une démarche constructive conduit à prendre en considération le scénario 1 et à rechercher les amendements qui paraissent nécessaires

- pour la place,
- pour la Villa Charner,
- pour le parc.

3-1- Vers une place de type centre-ville.

L'AVA a toujours plaidé pour *un lieu de vie et de convivialité* (voir DocAVA « Espaces publics autres que les voies de circulation et de stationnement » du 5 avril 2011), et nous nous sommes réjouis de voir le maire-adjoint Développement économique – Tourisme, P. Pellan, annoncer le même objectif.

Or le « ruissellement du parc vers le parking » de ce scénario ne répond pas à cet objectif.

A la différence du scénario 2, il ne détruit pas complètement la place dans sa fonction place de centre-ville évoquée plus haut, mais il ne lui laisse qu'un espace qui ne correspond pas à l'objectif visé.

Sur les 111 places de stationnement que comporte ce scénario, 70 sont réparties en 4 poches végétalisées qui couvrent dans sa partie la plus large (haut de sa forme d'entonnoir) et la stérilise pour toutes autres fonctions : ainsi l'interdiction de stationnement les jours de marché n'apporte, du fait du cloisonnement en poches végétalisées, aucune surface utile pour les étales des forains, ou toutes autres affectations.

Il faut donc supprimer le cloisonnement végétal.

Bien qu'ainsi amendé les capacités de stationnement de la place soient à très peu près sauvegardées, et que le passage du concept « parking » au concept « stationnement à durée limitée » conduit à réévaluer le besoin, il faut considérer que les jours de stationnement interdit ou réduit devraient devenir plus nombreux. Il convient donc de faire une analyse des besoins dans cette perspective. La création d'une grande plateforme en façade de la Villa Charner nous a conduit à suggérer d'y créer en sous-sol et sur un étage un parking dont le coût devrait être relativement modéré.

D'autre part, il faut veiller à ce que le « ruissellement du parc vers la place » n'entame pas l'espace « place » ; ce « ruissellement » peut s'exprimer, par exemple, par des arbres de haute tige implantés sur les emplacements actuels de parking situés entre la rue du Maréchal Juin et la Rue du Parc.

La place actuelle souffre, outre sa forme « entonnoir », d'un bâti doublement inadéquat par son caractère architectural et par ses fonctions en rez-de-chaussée.

Dans la partie de la Rue du Parc côté rue Clemenceau, si le bâti est assez satisfaisant, son affectation ne l'est pas ; mais sa révision, d'une manière ou d'une autre, ne se place pas nécessairement dans une perspective à très long terme.

En revanche, sur sa partie côté rue Amiral Charner, il faut aujourd'hui déterminer l'avenir par une inscription dans le PLU, mais il s'agit-là d'une vue sur le long terme.

3 -2 – Villa Charner. Réhabilitation – Extension – Implantation.

Doivent être considérées comme données de base acquises à prendre en compte :

- la réhabilitation de la Villa Charner en respectant très exactement pour l'extérieur une réhabilitation à l'identique dans son caractère historique ;
- la création en façade de la Villa d'une plateforme permettant l'accueil de 1.000 à 1.500 personnes comme il est aujourd'hui nécessaire pour *Le Jazz à l'Amirauté* (on constate qu'il aurait besoin d'une plateforme allant plus loin puisque le président de l'association déclare que pour 2017, quelque 15.000 personnes au total ont participé aux 8 séances de l'été).

3-2-1 – Réhabilitation.

L'orientation fondamentale retenue étant la réhabilitation du bâtiment dans son caractère historique, mais permettant par sa reconstruction intérieure de lui donner une fonction à la fois utile et valorisante -au besoin par des extensions -, les questions qu'on doit poser à ce stade des « grandes orientations » sont les suivantes :

- sa reconstruction, qui techniquement s'impose, peut-elle se faire sur une emprise plus ou moins déplacée pour répondre à l'objectif d'une plateforme suffisant à l'accueil de 1.000 à 1.500 personnes ?
- Les besoins liés à une exploitation utile paraissant imposer une extension, quelle implantation de l'ensemble et quel caractère architectural faut-il lui donner ?

3-2-2 – Extension et implantation.

Sur le caractère architectural, nous avons donné l'avis d'une reconstruction à l'identique pour la façade, les côtés latéraux et les toitures, les extensions étant faites à l'arrière sur une largeur sensiblement inférieure à celle de la façade pour que cette façade les masque dans la vue de face, et, pour les débordements éventuellement nécessaires, une implantation très nettement décollée du bâtiment historique, comme ont été traitées les extensions de la mairie.

Sur l'implantation de l'ensemble, nous avons déjà donné l'avis d'un recul pour satisfaire à l'exigence d'une grande plateforme devant la façade tout en sauvegardant intégralement l'espace « poumon de vert » (voir *InfoAVA/mail* n°49 du 23 janvier 2016 au titre « *L'avis de la CDNPS du 29 octobre* »).

3-3 – Destination de la Villa Charner.

A ce stade de la réflexion sur les grandes orientations à donner au futur projet, on sait qu'il faut prévoir en tout état de cause une grande salle multifonctions à une échelle plus réduite que celle du Guémadeuc et pour des utilisations sensiblement différentes correspondant à cette échelle, à ce site, et à l'agrément de l'espace lui-même et de son environnement.

Outre les activités à caractère culturel souvent citées, il serait intéressant de donner au rez-de-chaussée de la Villa une fonction « salle de réception » à louer soit directement à des particuliers, à des entreprises et à collectivités, soit en liaison avec des professionnels de l'organisation ou de la fourniture de prestations, telle celle de traiteur, avec seulement des équipements et matériels de base, pour atteindre une large clientèle, sans contrainte de permanence comme pourrait l'être l'« offre de restauration originale » suggérée.

La suggestion d'implanter l'Office du Tourisme en extension accolée à un côté de la façade nous paraît une erreur : quand bien même serait retenu de le placer en extension décollée de la façade pour régler le problème de la sauvegarde du caractère historique de la Villa, son emplacement n'est pas à l'intérieur du parc, mais sur la place, par exemple à l'angle des rues Amiral Charner et Maréchal Juin, pour qu'il soit à la vue immédiate des touristes en arrivant sur la place centrale de la station avec des espaces stationnement, et permettant de présenter sur une large vitrine pour proposer des activités touristiques dans des rayons de distance et d'accès centrés sur la station elle-même.

La suggestion d'une mise en place d'une salle de séminaire n'est pas réaliste. Pour des séminaires, il faut offrir un dispositif complet : ensemble de petites salles et d'une grande salle pour les séances plénières, logement et restauration, dans un souci de fonctionnalité pour lequel est étranger le charme de l'implantation et des vues.

Le premier point à voir sera de savoir si le bâtiment principal pourra loger, en y consacrant tout son rez-de-chaussée, cette grande salle polyvalente, ou s'il faut la prévoir en extension. Dans ce

dernier cas, cette salle pourrait être construite en arrière du bâtiment principal en implantation parallèle mais décollée en extension débordante de la largeur de la façade en vue de face, simple rez-de-chaussée avec une architecture contemporaine comportant de très larges ouvertures sur un espace qui devrait être assez dégagé et ouvrant directement sur la place.

Il est bien trop tôt pour passer au stade des aménagements internes que propose le cabinet d'études.

3-3 – La revalorisation du parc pris dans son ensemble.

Dans son principe, la revalorisation du parc pris dans son ensemble est une donnée de base.

Il faut rappeler que nous contestons la suppression dans le PLU adopté le 15 décembre 2016 de l'« Espace Boisé Classé (EBC) » qui était inscrit dans le PLU précédent.

Toutefois, nous nous étions ralliés à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) du 29 octobre 2015 « favorable au déclassement du parc de l'Amirauté sous réserve que le projet d'aménagement soit soumis à une CDNPS et que le jardin public soit intégré dans le nouveau PLU ».

Cet avis, en effet, aurait pu nous donner satisfaction s'il avait été respecté : le projet de créer un jardin public dans l'espace du parc n'excluait évidemment pas la protection et la sauvegarde pérenne de l'espace boisé qualifié par le rapporteur devant la Commission « *véritable poumon vert au cœur du noyau littoral* », avec des garanties inscrites concrètement dans le nouveau PLU par sa description complète dans le Règlement de la parcelle de l'ensemble parc/jardin (voir *InfoAVA/mail* n°49 du 23 janvier 2016).

Nous avons donc approuvé la décision prise par le Conseil municipal le 22 décembre 2015 de lancer l'étude du projet dans les termes toujours valides rappelées dans ce n°49.

Mais la mise en œuvre de cette décision s'est enlisée, et les travaux faits jusqu'à ce jour, sans la concertation annoncée, ne sont pas encore arrivés au stade d'un projet à mettre à l'étude, à élaborer en concertation comme il a été annoncé, à adopter et à soumettre à la CDNPS.

Au terme de la pré-étude qui fait l'objet de la consultation en cours, nous attendons que la municipalité lance ce projet pour lequel :

« ... la concertation sera réelle et, à chaque étape de l'élaboration du projet, la population « sera informée et appelée à donner son avis sur les options qui se présenteront... ».

Nous restons dans notre acceptation de cette longue démarche et dans l'intention d'y participer très activement et positivement, comme nous le faisons dès aujourd'hui en donnant nos avis sur les 2 scénarios mis à la consultation du public.

Mais, tant que cette démarche ne sera pas menée avec succès à son terme, nous rappelons que la municipalité ne peut pas revendiquer comme elle l'a fait l'avis favorable de la CDNPS qui est conditionnel, et qu'elle doit se soumettre aux obligations liées au classement EBC.

La revalorisation du parc comporte deux volets qui s'intègrent dans un ensemble reconstitué dans le périmètre actuel du parc qui comprend les cours de tennis :

- celui du *poumon vert* évoqué par le rapporteur de la CDNPS et qui fait l'objet du rapport JEZEGOU et du rapport de la *Compagnie Bretonne de Gestion Forestière* cités plus haut (p.2) ;
- celui de l'espace « jardin public » au titre duquel le maire avait sollicité de la CDNPS un avis favorable de déclassement de l'espace boisé au motif que ce classement entraverait la recomposition du parc dans son ensemble.

3-3-1 – Le « poumon vert ».

Le rapport JEZEGOU, établi à la demande de l'AVA en liaison avec le maire-adjoint Développement économique – Tourisme, P. Pellan, a été publié intégralement dans le n°52 *InfoAVA/mail* du 3 août 2016. Nous rappelons ci-après le constat principal de sa visite qui avait pour objet « *un aperçu sanitaire et historique du patrimoine arboré du Parc* :

Cet ensemble d'arbres centenaires constitue sans conteste un parc tout à fait remarquable. Peu de villes disposent d'un tel patrimoine arboré dans leur hypercentre... Ce parc de la Villa Charner constitue, de manière indéniable, un atout pour la ville de Pléneuf-Val-André. Sa situation en fait une coulée verte originale au cœur de la ville. Le patrimoine arboré centenaire est tout à fait remarquable. Il témoigne de la mode de l'exotisme caractéristique de la fin du XIXème siècle ... Les sujets préexistants présentent une architecture, un développement et une diversité botanique peu communs. Ils constituent à ces titres un fort potentiel d'aménité pour les Pléneuvien(ne)s » ... nous ajoutons et pour les touristes !

Le rapport de la *Compagnie Bretonne de Gestion Forestière* avait semble-t-il un objet à la fois plus étroit mais complémentaire des arbres permettant d'identifier notamment les arbres remarquables, celui d'établir un diagnostic phytosanitaire et sécuritaire.

Le document *Imaginons le Val-André demain* présenté au public précise le constat :
« Le risque sécuritaire est globalement faible ... un laurier sauce fortement représenté qui présente un caractère invasif. Il conviendrait de limiter son extension pour mettre en valeur des essences à plus fort potentiel d'agrément et paysager... Un besoin d'engager des plantations avec des essences d'intérêts et adaptées à la station, pour rajeunir la structure du peuplement... 21 arbres sont remarquables ... ils représentent **une valeur patrimoniale paysagère et patrimoniale** importante. Ils définissent l'identité de ce parc ... »

Il ne s'agit pas seulement d'identifier les arbres remarquables, il faut aussi fixer l'aire de protection réellement nécessaire pour les sauvegarder et pour sauvegarder le caractère que constitue leur ensemble.

Le « *poumon vert* », « *coulée verte originale au cœur de la ville* » que constate le rapport JEZEGOU, n'est pas constitué seulement par les arbres remarquables identifiés ; il est constitué d'un ensemble de ces arbres remarquables et d'autres, qui sont de qualité pour participer à cette « *coulée* », en les sauvegardant ou en les remplaçant à cette fin, comme le précise le rapport de la *Compagnie Bretonne de Gestion Forestière* (...un besoin d'engager des plantations ... pour rajeunir la structure du peuplement).

Il paraît ainsi très douteux que la création du théâtre de verdure à l'emplacement indiqué dans le scénario soit compatible avec la sauvegarde et la valorisation de cet ensemble.

En outre, la création d'un théâtre de verdure, uni-fonctionnel, est inappropriée dans l'espace restreint du parc. Le grand parvis à créer en façade de la Villa Charner réhabilitée est multifonctionnel, ainsi – pour recevoir les chaises du *Jazz* ou autres manifestations – recevoir une plateforme de danse pour une fête musique et danse – pour recevoir une grande tente - ...etc.

3-3-2 – L'espace ouvert « jardin public ».

Les propositions évoquées « parcours botanique », « parcours détente / santé », ..etc. mais aussi d'autre part « jeux pour enfants », supposaient a priori qu'à ces fins l'espace des cours de tennis, qui, lui, est dans le périmètre du parc, serait récupéré.

Or les cartes des scénarios 1 et 2 laissent en blanc cet espace, ce qui a conduit à la proposition de « sortir le parc de ses murs », d'un « ruissellement vers le parking ».

Cette proposition ne peut être acceptée : l'espace « place » doit être intégralement sauvegardé. C'est donc la remontée vers le haut du parc qui doit être effectivement retenue. Le projet devra en être établi ; mais, à ce jour, seule l'orientation vers cette solution doit être retenue, sans pour autant s'imposer de programmer dans un même temps la réalisation de l'ensemble du projet de réhabilitation du parc, si la municipalité décide d'ajourner la suppression des cours de tennis du parc.