

InfoAVA

Mail

n° 5

19 rue du Gros Tertre
22370 Pléneuf-Val-André
ava.pleneufvalandre@wanadoo.fr

12 novembre 2008

Intervention à l'enquête publique sur la nouvelle modification du PLU.

Le n° d'octobre de *La Lettre de l'AVA* (p.6 et 7) a présenté l'objet de la nouvelle modification du PLU actuellement à l'enquête publique. Nous annonçons que le projet d'avis que déposera l'AVA avant le 28 novembre serait établi aussi rapidement que possible et envoyé par mail à tous ceux qui nous ont donné leur adresse électronique.

Tel est l'objet de ce n° d' *InfoAVA / mail*.

Vous trouverez en pièce jointe le texte complet du projet d'avis de l'AVA.

Ce projet vous aidera à établir vos propres avis personnels à envoyer directement par écrit au Commissaire Enquêteur.

Vous pourrez utilement en adresser copie pour information à Jean-Jacques LEFEBVRE, vice-président délégué auprès de la Mairie pour tout ce qui relève de l'urbanisme, chargé de la mise au point finale et du dépôt de l'avis de l'AVA. Vous pourrez aussi le joindre, par mail de préférence, éventuellement par téléphone, pour lui poser des questions, lui demander des avis ou lui suggérer des amendements ou des compléments au texte de l'avis de l'AVA avant qu'il l'arrête définitivement.

Jean-Jacques LEFEBVRE : jjlfbvre@club-internet.fr (tél. : 02.99.79.13.54)

Nous attirons ci-dessous votre attention sur les points de la modification du PLU à l'égard desquels il nous paraît important que des avis individuels viennent conforter et compléter l'avis de l'AVA, voire présenter des points de vue différents.

Les modifications du PLU à l'enquête publique comportent deux parties :

- l'ouverture partielle à l'urbanisation de 3 nouvelles zones à Lesquen, au Chemin des Dîmes et route des Galimènes ;
- diverses autres modifications concernant le règlement de zones déjà urbanisées.
-

1 – Les ouvertures partielles à l'urbanisation.

Cette partie de la modification du PLU avait été initiée par la municipalité précédente.

Nous avons demandé à la nouvelle municipalité de l'ajourner pour l'incorporer dans la révision du PLU à laquelle il faudra procéder après qu'aura été enfin établi un plan général de circulation et de stationnement, et pour le mettre en harmonie avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saint-Brieuc. Il nous paraît en effet urgent de mettre un terme au développement anarchique de la commune par de multiples modifications du PLU faites ponctuellement sans cohérence, que nous dénonçons déjà en 2006 (voir l'éditorial de *La Lettre de l'AVA* de juin 2006).

Nous regrettons que la municipalité n'ait pas cru devoir décider ce report, alors qu'il n'y a pas urgence et qu'il s'avère qu'elle n'est pas en mesure de fixer, pour ces ouvertures à l'urbanisation, des règles d'application concrète et précise des dispositions du SCOT – ce qui créera, une fois encore, des incertitudes sur le droit foncier et des risques de contentieux. L'avis de l'AVA sur les 3 zones concernées précise ces incertitudes et conclue à la proposition d'ajourner ces ouvertures à l'urbanisation.

En outre, il apparaît prématuré de procéder à de nouvelles ouvertures à l'urbanisation tant qu'un plan général de circulation et de stationnement pour l'ensemble de la commune n'aura pas été étudié, concerté et arrêté. Il est de

ce point de vue particulièrement indispensable d'ajourner le projet de Lesquen qui compromet la réalisation de la jonction entre la rue Clemenceau et les Monts Colleux (rue Jean Lebrun en arrière du haut du parc de la Villa Notre-Dame – rue Théodore Botrel vers le carrefour de la rue du Prat) ; en effet, la création de sens uniques, notamment pour la rue Clemenceau, que l'AVA considère nécessaire depuis des années, impose que soit créés cet accès aux Monts Colleux et la jonction avec la rue de La Moinerie.

2 – Les autres modifications du PLU.

2 – 1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

L'avis de l'AVA présente de fortes réserves à l'égard de cette modification qui risque notamment d'entraîner des conflits de voisinage ; il propose de s'en tenir à la règle de la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

2 – 2 – Casino et périphérie : hauteur des constructions.

La modification du règlement proposée n'est pas justifiée ; la dérogation à la règle actuelle, si elle paraît nécessaire, doit être strictement limitée à la construction de l'ascenseur pour la mise aux normes de l'existant et des salles à créer en sous-sol pour le casino. Des précautions devront être prises pour assurer la parfaite intégration de cette adjonction à l'ensemble du bâtiment qui est inscrit au PLU comme patrimoine à conserver au titre de la loi « Paysage ». Il aurait été souhaitable qu'un projet précis soit joint au dossier pour permettre d'en juger ; à défaut, il y a lieu d'inscrire au PLU, pour le sous-secteur créé, des prescriptions spécifiques.

2 – 3 – Modifications concernant le Grand Hôtel et le golf.

Les modifications proposées nous paraissent entièrement justifiées, puisqu'il s'agit d'assurer la pérennité de l'activité hôtelière.

Le cas du Grand Hôtel a été évoqué dans le n° de juin dernier de *La Lettre de l'AVA* (p.8). Pour le secteur à créer à cet effet, il convient sans doute d'être encore plus précis sur la destination en excluant expressément toute activité de type « résidence de tourisme » quelle que soit son mode d'exploitation, et en décidant d'incorporer dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU un alinéa précisant qu'une activité strictement hôtel/ restaurant/ brasserie est un élément essentiel du projet d'urbanisation du secteur Guémadeuc / Grand Hôtel / Murs Blancs.

Enfin, il convient de préciser que, dans le cas où une autorisation de démolition et de reconstruction totale ou partielle des bâtiments actuels serait donnée, l'implantation, le volume et le caractère architectural de la façade sur la digue-promenade devraient être respectés.

2 – 4 – Obligations en matière de stationnement.

Les réductions proposées en espaces de stationnement paraissent difficiles à justifier alors que la commune est appelée à faire des investissements importants pour créer de nouveaux espaces publics.

Une réduction en faveur des « résidences seniors » en général n'est pas justifiée. La première question concerne la définition des « résidences seniors » : il convient de la préciser dans le règlement puisqu'il n'existe pas de définition générale opposable. La deuxième question concerne l'implantation, qui doit être précisée et limitée. Il s'agit sans doute des terrains qui appartiennent à la commune des anciens services techniques et de sécurité derrière la mairie. Ce très bel espace en cœur de bourg mériterait sans doute la création d'une zone avec des contraintes spécifiques dans le cadre d'un projet global d'urbanisation pour le centre-bourg.

Il n'y a pas de définitions opposables qui permettent de distinguer « local de bureau » et « local à usage professionnel ». Il y a lieu, peut-être, d'appliquer la même règle aux uns et aux autres, mais sans les réduire au minimum proposé pour les locaux à usage professionnel : les activités concernées ont du personnel et reçoivent des clientèles pour lesquels il faut des espaces de stationnement. L'objectif de la mixité urbaine (habitat / services) fixé par la loi impose, de notre point de vue, une réflexion et un plan de développement au niveau communautaire, puisque la densification de l'habitat devra se faire généralement en arrière des « zones proches du rivage » en nécessaire concertation avec les communes voisines.