

# InfoAVA

mail

n° 43

19 rue du Gros Tertre  
22 370 Pléneuf-Val-André  
[ava.pleneufvalandre@wanadoo.fr](mailto:ava.pleneufvalandre@wanadoo.fr)

11 juillet 2015

## Révision du Plan Local d'Urbanisme Suppression du classement comme « espace boisé » du parc de l'Amirauté.

Avant que le Conseil municipal puisse arrêter le projet de révision du PLU, il doit soumettre pour consultation à la Commission départementale de la Nature, des Paysages et des Sites le document de classement des espaces boisés les plus significatifs de la commune.

A cette fin, le Conseil municipal, dans sa séance publique du 25 juin 2015, a approuvé la cartographie de ce document qui a été présentée par madame Nathalie Sellier, adjointe chargée de l'Urbanisme.

Ce document comporte :

- en vert foncé, les espaces boisés inscrits dans le PLU en cours qui seraient conservés dans le PLU révisé,
- en vert clair quelques ajouts qui ont été justifiés,
- en rouge, les espaces boisés supprimés : quelques points sur la carte présentée et un grand espace au Val-André, celui du parc de l'Amirauté.

La maire-adjointe a expliqué que, pour ces quelques points rouges de la carte, il s'agit d'un constat réaliste : de fait, ces petits espaces ne sont pas boisés et il n'y aurait pas d'intérêt paysager réel à tenter qu'ils soient créés ou rétablis.

En revanche, **pour le parc de l'Amirauté**, le déclassement ne signifie naturellement pas que la commune veuille rendre tout l'espace constructible : il s'agit, a-t-elle déclaré, de **se libérer d'une contrainte pour permettre à la municipalité de concevoir et de réaliser une « requalification » de cet espace en y recréant un parc à intégrer dans un projet ambitieux de restructuration du parc et de la place pour doter la station d'un centre de haute qualité.**

Elle a toutefois précisé qu'il n'existe à ce jour aucun projet, qu'aucune étude n'a été lancée.

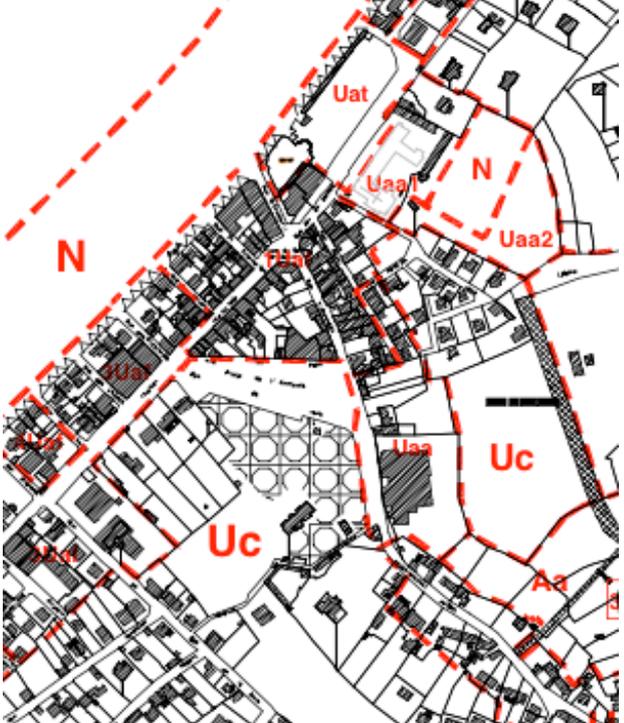
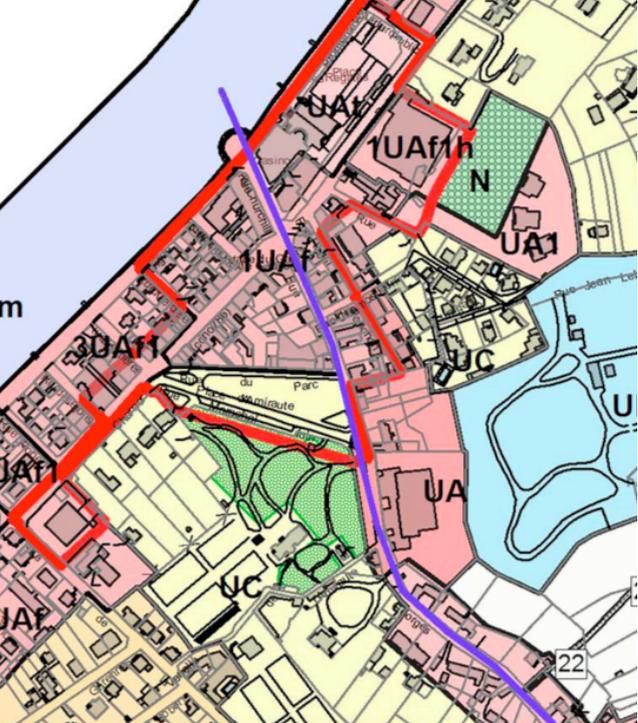
### 1- Différentes mesures de protection

Pour préserver un paysage de qualité, le « Projet d'Aménagement et de Développement Durable » (PADD) du PLU en révision prévoit, en effet, d'assurer la pérennité des entités paysagères en préservant de l'urbanisation le parc du SPA Marin et le parc de l'Amirauté.

Il semble que le comité de pilotage de la révision du PLU ait envisagé de s'orienter vers une protection du parc de l'Amirauté au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme (Loi paysage) à la place de la protection des espaces boisés classés (article L130-1 du code de l'urbanisme).

C'est ainsi que le projet de PLU révisé, présenté en décembre 2014, a identifié le parc de l'Amirauté au titre de l'article L123-1-5, classé précédemment comme espace boisé, alors que dans le même temps il classe comme espace boisé à conserver le parc du SPA Marin.

Article L130-1 du CU	Article L123-1-5 du CU
<p><b>Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés</b>, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.</p> <p><b>Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.</b></p> <p>.....</p> <p>Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, <b>les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable</b> prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants : .....</p>	<p>III.-Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :</p> <p>.....</p> <p>2° <b>Identifier et localiser les éléments de paysage</b> et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques <b>et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.</b> Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 ;</p>

	
<p align="center"><b>PLU de 2004</b></p>	<p align="center"><b>Projet de PLU révisé</b></p>
<p align="center"><b>Légende</b></p> <p align="center">          Espace Boisé classé (EBC) à conserver ou à créer       </p>	<p>          Boisements identifiés au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme           Espaces boisés classés identifiés au titre des articles L.130-1 et L.146-6 du code de l'urbanisme       </p>

Cette différence de régime ne laisse pas d'interpeler ! Cela a d'ailleurs soulevé de nombreuses réactions lors de l'examen en Conseil municipal.

En fait, la dernière phrase de l'article L123-1-5 § III-2° : « *Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1* », récemment ajoutée par la **loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt** (Loi LAAF), rapproche les deux législations ; mais elle était ignorée du comité de pilotage lorsqu'il a envisagé cette modification.

Ainsi les dispositions du règlement du projet de PLU révisé auraient du être mises à jour. L'article UC.12 indique en effet : « *2. Les éléments de bocage, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° alinéa du code de l'urbanisme comme élément du paysage communal méritant protection, doivent être préservés, entretenus, voire replantés si besoin. Des modifications pourront leur être apportées sur la base d'une déclaration préalable déposée en mairie* ». Le terme « éléments de bocage » semble ici trop restrictif, s'agissant d'un espace boisé.

Mais surtout, l'article L146-6 du code de l'urbanisme concernant les communes littorales prescrit : « **Le plan Local d'Urbanisme doit classer en espaces boisés, ... les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune...après consultation de la commission « départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites** ».

Si le parc de l'Amirauté n'était pas classé, le classement devrait être fait aujourd'hui !

La légende du projet de PLU révisé fait d'ailleurs référence à cette disposition de l'article L146-6 du code de l'urbanisme (voir ci-contre), mais le comité de pilotage semble l'avoir ignorée pour ce qui concerne le parc de l'Amirauté ! Il est probable que la Commission départementale de la Nature, des Paysages et des Sites en tiendra compte dans son avis.

D'ailleurs, le classement existant ne nous semble nullement entraver l'élaboration d'un projet de « requalification » du centre du Val-André. Il sera temps, le moment venu, d'engager les procédures nécessaires pour sa mise en œuvre.

## **2 - Elaboration d'un projet concerté de « requalification » du centre du Val-André.**

L'urbanisme du Val-André a un point faible que nous avons souvent souligné : la station manque d'une place centrale à la hauteur des ambitions qu'appelle une *station classée de tourisme* pour le type de touristes qu'elle doit désormais accueillir (voir dans *La Lettre de l'AVA* n° 48 nov./déc. 2013 p.7, l'article *Un projet pour la revalorisation du centre du Val-André : le réaménagement de la place de l'Amirauté*).

Dans le document *Orientations pour une politique de tourisme* que nous avons remis à la municipalité et rendu public en mars 2010, nous soulignons que des espaces publics de convivialité, de loisirs et de promenade sont des équipements nécessaires au développement durable de ce tourisme. L'importance que nous y attachons nous a conduits à publier en avril 2011 un document *Voies et espaces publics autres que les voies de circulation automobiles et de leur stationnement* qui comporte un titre **Les places : lieux de rencontre**. Nous y écrivions à propos de la place de l'Amirauté :

« ... le projet d'urbanisme en vue de la requalification de cette place doit être inscrit dans le  
« PLU pour permettre de saisir toute opportunité, ainsi qu'une programmation à long terme  
« de sa réalisation.. ».

Nous nous étions donc réjouis d'entendre le maire déclarer, lors des vœux pour l'année 2013, que la municipalité avait décidé :

- de reprendre une étude sur le réaménagement de la place de l'Amirauté,
- et, sur le « château Charner », qu'il faut donner une nouvelle vie à cette bâtisse.

Nous avons alors rappelé notre demande d'un aménagement du centre du Val-André intégrant l'espace du parc et de son bâtiment, et l'espace de la place.

A la suite de cette déclaration, nous attendions qu'un projet soit élaboré et inscrit dans le PLU révisé dans le cadre des « Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ».

Nous nous étions réjouis trop tôt : nous n'avons rien vu venir et, effectivement rien n'a été fait !

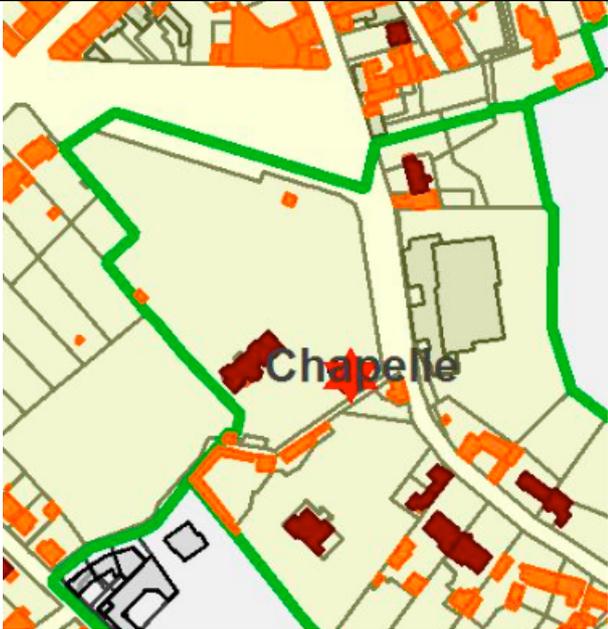
Le maire a déclaré récemment (voir le n° Ouest-France du 11.06.15) à propos des contraintes budgétaires :

*« ...l'aménagement de Dahouët et celui du centre du Val-André seront les dossiers de réflexion qui occuperont ce mandat, avec une difficulté pour le cœur de la station : le « devenir de la maison Charner ... »*

Cette dernière précision sous l'éclairage des contraintes budgétaires ne peut manquer d'inquiéter.

Nous avons demandé que les pouvoirs du maire de délivrer les permis de démolir soient encadrés et spécialement que le permis de démolir un bâtiment classé dans l'inventaire du patrimoine du territoire communal, comme c'est le cas pour la villa Charner, fasse l'objet d'une procédure comportant pour le moins une consultation de la population. Nous n'avons pas obtenu satisfaction au stade actuel de la révision du PLU.

Cependant, le projet de PLU révisé, dans la planche « Patrimoine et paysage », a repéré ce bâtiment en marron, comme « bâti le plus intéressant sur le plan patrimonial », dont la démolition est interdite, sous certaines réserves.

Planche « Patrimoine et paysage »	Article UC.2 du règlement
	<p><b>2°-Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial (voir périmètre sur le document graphique- planche patrimoine et paysage n°XXX) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 2.1- <b>La démolition d'un immeuble repéré en marron</b> (bâti le plus intéressant sur le plan patrimonial) sur le document graphique (planche patrimoine et paysage n°XXX) <b>est interdite</b>, sauf si cet immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril, si son maintien présente un danger manifeste ou si sa démolition s'inscrit dans un projet d'intérêt général.</li> <li>· .....</li> <li>· 2.3- Dans le cas d'une reconstruction, la restitution du volume, de la hauteur ou de la profondeur de l'immeuble, ainsi que des dispositions d'alignement spécifiques pourront être imposées afin de reconstituer un front bâti cohérent et assurer une bonne intégration dans le contexte urbain.</li> </ul>

Rappelons en outre que, lorsque le bâtiment est la propriété de la commune, la demande de permis de démolir est de la compétence du Conseil municipal, que la décision doit être prise en séance publique et que le Conseil peut décider de consultations préalables ou d'une enquête publique.

Compte tenu des difficultés évoquées par le maire, il nous paraît aujourd'hui indispensable qu'un **projet ambitieux de « requalification » du centre du Val-André** (place de l'Amirauté et parc de l'Amirauté y compris la villa Charner) **soit élaboré rapidement et en toute concertation, même si les contraintes budgétaires imposent de reporter à plus tard sa réalisation.**