



InfoAVA

mail

n° 60

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

ava.pleneufvalandre@wanadoo.fr

7 octobre 2017

Premières mises en œuvre des orientations, directives et mandats donnés au Conseil d'administration par l'Assemblée générale du 14 août 2017 pour l'action à mener au cours de l'exercice 2017/2018

1 – A la demande du maire, rendez-vous avait été pris pour une réunion, afin de faire le point à la suite de notre Assemblée générale sur les positions réciproques Mairie / AVA à l'égard des questions soulevées dans le recours en annulation du PLU, spécialement sur les caractéristiques et la destination de la parcelle du Grand Hôtel, et sur des questions diverses.

Cette réunion a eu lieu le 17 août.

2 – L'AVA était présente au Forum des associations du 9 septembre pour présenter au public l'action de l'AVA, spécialement l'action qu'elle entend mener au cours de l'exercice 2017 / 2018.

3 – Le Conseil d'administration dans sa réunion du 16 septembre était appelé à décider des actions à mener au cours de l'exercice en conclusion des débats et décisions de l'Assemblée générale prenant en compte l'échange de points de vue Mairie / AVA qui avait eu lieu le 17 août.

L'essentiel de la réunion a dû être consacré à une question très controversée sur la constructibilité dans les hameaux de la commune telle qu'elle fixée dans le Règlement du PLU au regard de la position prise par le maire à cet égard au cours de la réunion du 17 août.

4 – Le Conseil municipal dans sa réunion publique du 28 septembre a lancé la procédure de la modification du PLU adopté le 15 décembre 2016, dont l'objet principal et déterminant est la modification du Règlement de la parcelle du Grand Hôtel ; cette modification vise à éliminer le risque d'annulation d'un éventuel permis de construire en raison de l'illégalité du Règlement au regard des règles générales d'urbanisme, notamment de la loi Littoral.

I – La réunion du 17 août 2017.

Participaient à cette réunion le maire assisté de trois adjoints, et le président assisté également de trois administrateurs.

L'objet initial de cette réunion décidée à l'initiative du maire paraissait être la position de l'AVA à l'égard d'un permis de construire à accorder à Eiffage sur la base de son dernier projet, tel qu'il avait présenté en réunion publique puis repris par la presse locale et par *PVA magazine*. En fait, il est apparu que le maire souhaitait aller au-delà et amorcer une discussion pour une révision de notre position critique sur la destination de la parcelle au regard du PADD.

Sur ce dernier point, l'AVA a rappelé sa position sur la distinction qu'il y a lieu de faire entre :

- **le permis de construire à accorder à Eiffage** qui doit se fonder exclusivement sur le Règlement de la parcelle tel qu'il est au jour du dépôt de la demande du permis de construire s'il ne viole

aucune règle générale d'urbanisme, notamment la loi Littoral et **qui ne peut être remis en cause par une éventuelle annulation ultérieure du dit Règlement** au titre d'un irrégularité interne résultant du non-respect des dispositions du PADD ;

- **la validité du Règlement à l'égard du PADD qui fait l'objet d'un des motifs du recours en annulation du PLU présenté par l'AVA au Tribunal Administratif.**

Le maire a confirmé que le nouveau projet Eiffage, conforme à celui qui a été présenté au public, venait d'être déposé et qu'il respecte les règles générales d'urbanisme. Il a déclaré que le Règlement de la parcelle sera modifié, à la fois pour écarter le risque d'illégalité en référence à la loi Littoral, et pour prendre en compte des demandes de requalification de l'urbanisme de la digue-promenade ; la demande de permis de construire anticipe l'adoption de cette modification.

Dans ces conditions, **si le Règlement de la parcelle a été modifié comme il a été annoncé et si la demande de permis de construire respecte effectivement les règles générales d'urbanisme, l'AVA a confirmé qu'elle n'aurait pas de motif juridiquement fondé de s'y opposer.**

En revanche, puisque la municipalité a refusé de prendre en compte tant les « réserves » du commissaire-enquêteur que la solution alternative sur la destination de la parcelle que nous avons proposée, **le recours contentieux que l'AVA a dû introduire doit être mené à son terme dans l'intérêt général :**

- une définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durable conforme aux intérêts socio-économiques de la commune, qui ont été méconnus, doit être confirmée, peut-être renforcée et élargie, et assurée par le Règlement du PLU ;
- une définition des droits fonciers des propriétaires de parcelles bâties ou non bâties, ici comme ailleurs, doit les sécuriser par un Règlement reconnu viable par le Tribunal Administratif.

Il est important que les sociétaires de l'AVA, l'ensemble des conseillers municipaux et le public en général soient parfaitement informés de la distinction qui est ainsi faite entre validité du permis de construire annoncé et validité du PLU, l'illégalité du PLU, si elle était prononcée, ne remettant pas en cause le permis accordé.

Outre la question du Règlement de la parcelle du Grand Hôtel, ont été évoquées la question de l'espace boisé du parc de l'Amirauté et celle de la constructibilité dans les hameaux.

La question de la protection du parc de l'Amirauté a fait 'objet d'une décision spéciale de la dernière Assemblée générale (voir le n°59 *InfoAVA/mail* qui en a rendu compte). La réunion du 17 août n'a apporté aucun élément nouveau.

En revanche, **la question de la constructibilité dans les hameaux** n'avait pas été évoquée lors de l'Assemblée générale du 14 août. Or la Préfecture a adressé au maire une mise en garde sur la « fragilité » du Règlement à cet égard. La question a donc été évoquée le 17 août. La position de l'AVA est que le terme « fragilité » signifie ici que, dans l'hypothèse d'un recours en annulation du Règlement tel qu'il existe, ou d'un permis accordé en application de ce Règlement, le plus probable, en référence à la jurisprudence de la C.A.A. de Nantes, est que le Tribunal Administratif prononcerait la nullité. Le maire reconnaît cette « fragilité », mais estime devoir l'assumer.

II – L'AVA au Forum des Associations.

L'AVA était présente au Forum des Associations du 9 septembre, qui était l'occasion de présenter au public les positions de l'AVA exprimées par sa dernière Assemblée générale, cette année spécialement sur :

- **les problèmes d'actualité relevant de l'urbanisme ou de l'environnement**, tels celui de l'avenir de la **parcelle du Grand Hôtel** et celui de l'aménagement du cœur de la station avec **la préservation du parc de l'Amirauté ;**
- **les problèmes liés à la réforme de la structure de l'intercommunalité,**
 - qui ne font pas l'actualité que traite la presse locale, ni même de la communication de la

Mairie sur l'action que mène la municipalité à l'égard de cette réforme,
- que le public appréhende mal, ou pas du tout,
- et qui sont pourtant **déterminants pour l'avenir de la commune et la réalité des pouvoirs de nos élus communaux.**

Les visiteurs du Forum ne consacrent naturellement que très peu de temps aux stands des associations dont l'activité ne les concerne directement – notamment par une inscription annuelle à des activités sportives ou culturelles.

Pour l'AVA, il est possible d'y répondre à des questions simples et précises ; mais il n'est pas possible d'aller bien au-delà. Comme nous le faisons chaque année, les titres et les textes des « décisions spéciales » de la dernière Assemblée générale étaient affichés et, pour aller au-delà, les visiteurs étaient invités à prendre :

- l'extrait du compte rendu de l'Assemblée générale du 14 août concernant « les lignes d'action pour 2017 / 2018 »,
- des extraits de *La Lettre de l'AVA* n°62 concernant la réforme territoriale.

Les quelques questions auxquelles nous avons eu à répondre concernaient le projet d'aménagement du cœur de la station autour du parc de l'Amirauté.

Plusieurs adhésions ont été reçues.

III – Le Conseil d'administration du 16 septembre 2017.

La « fragilité » de la partie du Règlement du PLU concernant la constructibilité dans les hameaux, et la position du maire d'assumer cette « fragilité » appelaient à une confirmation écrite de la position prise par l'AVA lors de la réunion du 17 août (cf. § I ci-dessus).

Le président s'était posé la question de savoir s'il était opportun d'introduire dans notre requête en annulation du PLU le motif de l'illégalité de ce Règlement.

A priori, puisqu'il n'existe pas aujourd'hui de projets connus de construction ou d'aménagement susceptibles d'être critiqués du point de vue de la qualité de l'urbanisme local dans l'un de ces hameaux, et que, le moment venu à cet égard, il reste toujours la possibilité d'invoquer cette nullité, le président avait décidé de s'en tenir à la solution d'une mise en garde du maire sur les conséquences du maintien dans le PLU de cette « fragilité » signalée par la Préfecture.

En conséquence, un courrier avait été adressé au maire le 11 septembre qui conclut :

« La loi Littoral primant ce qui est prévu au niveau communal, il est donc indispensable que « vous preniez contact avec les autorités compétentes (le juge) afin de sécuriser juridiquement « ces zones UH (zonage et règlement) avant de délivrer des permis de construire qui risquent « à tout moment d'être annulés par le Tribunal Administratif. »

Si cette observation minimale s'imposait, la question se posait de savoir s'il était opportun et même nécessaire de rendre publique notre intervention auprès du maire.

Notre agrément préfectoral nous oblige à agir dans l'intérêt de tous les « usagers » des équipements et services communaux, ce qui, en conséquence a conduit l'AVA à rendre publiques ses positions et interventions dans les domaines pour lesquels elle est agréée (urbanisme – environnement), ce que nous faisons essentiellement en plaçant sur notre site Internet *La Lettre de l'AVA*, les numéros *InfoAVA/mail* et éventuellement des courriers aux autorités compétentes concernant ces domaines.

Mais, ici, est-ce suffisant ? Nous ne pouvons ignorer qu'en pratique, seules les informations transmises par la presse locale ont une utilité réelle.

Ce n'est pas seulement lorsqu'un propriétaire foncier dépose une demande de permis de construire que la question de la validité de ses droits fonciers tels qu'ils résultent du Règlement du PLU doit être posée. Dès à présent les propriétaires fonciers concernés, les acquéreurs éventuels de ces droits, mais aussi les professionnels impliqués dans des négociations de vente, autres modes de cession, évaluation et rédaction des actes doivent être informés de cette « fragilité ».

Il a donc été décidé de joindre à l'information des positions de l'AVA prise en exécution de l'Assemblée générale du 14 août, notamment à l'égard de la destination de la parcelle du Grand Hôtel, une information sur ses positions à l'égard de la « fragilité » des droits fonciers établis par le Règlement pour les terrains se situant dans les hameaux. Il sera demandé à la presse locale de publier ces informations et il y aura lieu d'en contrôler l'exactitude.

IV - La réunion du Conseil municipal du 28 septembre 2017

Le lancement de la procédure de modification du PLU.

Lors de la réunion du 28 septembre, le Conseil municipal a approuvé le lancement d'une procédure de modification.

Avant d'exposer l'objet de cette procédure, la maire-adjointe à l'Urbanisme avait précisé : « Nous n'en sommes qu'au stade de l'engagement. Il est donc juste proposé un listage des « points qui seront étudiés dans cette première modification ... Cette procédure ne remet en « aucun cas en cause l'équilibre général du PLU, elle n'implique pas le suivi des dossiers « engagés. »

Cette dernière déclaration ne peut s'appliquer à la modification du Règlement de la parcelle du Grand Hôtel concernant sa légalité externe.

En effet, outre divers ajustements et corrections, il s'agit de revenir sur les dispositions qui avaient été insérées dans le PLU pour faciliter la réalisation du premier projet Eiffage.

Le Règlement autorise l'implantation des constructions en limite séparative en zone UAF tout le long de la digue-promenade. Il s'agirait de revenir à la disposition du PLU de 2004 qui prévoyait une distance de retrait d'au moins 3 mètres, de façon à conserver un rythme vide/plein correspondant aux implantations d'origine des villas.

Afin d'assurer la protection des Cyprès de Lambert situés sur la parcelle du Grand Hôtel, le Règlement graphique identifierait sur cette parcelle le boisement à protéger mettre en valeur ou requalifier au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme qui soumet à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres. C'est un réel progrès puisqu'il est seulement indiqué aujourd'hui « Seuls 2 arbres pourront être supprimés sur les 10 existants. Avant toute suppression, le propriétaire devra s'assurer de la pérennité des autres Cyprès de Lambert » ; mais, a priori on ne peut se satisfaire d'une procédure comportant une simple déclaration préalable.

La constructibilité dans les hameaux.

A la question de l'opposition à cet égard, le maire a vivement réagi et revendiqué sa liberté d'appréciation de la mise en œuvre de la loi Littoral.

Il rejette ainsi la demande, visant à sécuriser les zones UH que nous avons exprimée dans notre courrier du 11 septembre.

Cette position, prise publiquement et avec force, nous a permis d'évoquer cette même position prise lors de la réunion du 1er août et de présenter deux observations :

- Le maire sera lié, à l'égard des propriétaires des parcelles, par le Règlement qui seul leur est opposable ; il ne dispose d'aucun pouvoir discrétionnaire et, quelle que soit son opinion sur le défaut de légitimité extra-juridique d'une demande de permis qui lui sera présentée, il devra l'accorder si elle respecte le Règlement, puisqu'on voit mal comment il pourrait alors invoquer l'illégalité de ce Règlement pour la refuser.
- Il établit ainsi une insécurité sur les droits fonciers des propriétaires qui leur est préjudiciable, puisqu'il leur impose, le cas échéant, la charge d'invoquer cette illégalité ; il en serait de même à l'égard d'une association qui invoquerait cette nullité dans un intérêt général.

Le maire s'impose ainsi une double contrainte : celle du Règlement qu'il devra appliquer même si la demande de permis de construire ne lui paraît pas légitime, et celle de la loi si la jurisprudence à laquelle nous nous référons en confirme à nouveau l'interprétation.