



ASSOCIATION POUR LA QUALITE DE LA VIE A PLENEUF VAL-ANDRE

AVA

Siège social : 2 rue de Chaumont 22370 Pléneuf Val-André

Association déclarée et agréée en Préfecture depuis le 6 septembre 1974

**Déposition de l'association AVA concernant le projet de
modification simplifiée n°4 du PLU de Pléneuf Val-André**

Le 26 août 2025

Déposition de l'association AVA concernant le projet de modification simplifiée n°4 du PLU de Pléneuf Val-André

MODIFICATION DU ZONAGE DE LA PARCELLE R N°218 ET R N°316 ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION.

Motifs avancés par la commune.

« il apparaît nécessaire de renforcer et préserver la capacité hôtelière et touristique de la commune »

« Le centre de vacances « Château Tanguy », qui est implanté sur le territoire communal depuis les années 1960, est un véritable lieu de tourisme et d'animation. L'équipement est composé de plusieurs bâtiments implantés sur les parcelles cadastrées section R n°218 et 316, d'une contenance de près de 2800m², classées en zone UB au plan local d'urbanisme en vigueur ».

« Du fait de sa localisation exceptionnelle, en haut de falaise et avec une vue panoramique sur la mer, le site serait très facilement convoité en cas de cession par des promoteurs qui verraient là une opportunité de réaliser une opération de promotion immobilière qui serait de nature à être contraire à la préservation de l'accueil en hébergement touristique et donc aux enjeux fixés par le PADD ».

« Il apparaît nécessaire d'encadrer les autorisations admises sur ce site afin que celui-ci soit destiné à l'accueil touristique ou hôtelier exclusivement ».

Le projet de modification porte sur le règlement graphique en classant les parcelles cadastrées R n°218 et 316 en zone UB à un sous secteur UBh de 0,27 ha, correspondant à une zone constructible liée à une activité touristique ou d'hébergement ou d'hôtels et de la retranscription au règlement écrit».

Remarques de l'association AVA.

Nous ne reviendrons pas sur la vente du Grand Hôtel, propriété de la commune, qui suite à une gestion difficile a été cédé à vil prix à un promoteur pour la réalisation de logements. L'AVA avait à cette époque « combattu » cette solution en mettant l'accent sur le manque de places d'hôtel pour notre station balnéaire.

Le Château Tanguy est la propriété de la ville de Chaumont. Il est prévu pour accueillir des classes de mer hors vacances scolaires, des colonies de vacances et parfois des personnes âgées ou des ados. Cette commune a-t-elle l'intention de vendre ce terrain, ou de changer la destination des bâtiments ? Peut-elle mettre en vente ce terrain (voir notaire sur de possibles clauses de vente ou de leg) ?

Il est vrai qu'un maire ne possède pas la possibilité d'interdire à un promoteur de construire si le projet respecte les règles d'urbanisme. Un refus serait effectivement illégal et pourrait entraîner la responsabilité de la commune. D'où l'importance de la rédaction du PLU, mais nous devons encore attendre plus de 2 ans avant sa révision (décision de la commune).

Nous pouvons considérer qu'il existe 2 sortes de pouvoirs pour un maire : Un pouvoir administratif et un pouvoir politique. Si le premier oblige d'appliquer les règles le second repose sur la capacité d'un maire à influencer, à négocier, et même à contraindre pour aller dans le sens de la volonté des gens et non des promoteurs.

Le document mis à l'enquête impose pour ainsi dire la réalisation d'un hôtel restaurant en zone UBh. Nous nous demandons s'il existe déjà des projets avancés avec la ville de Chaumont ? En cas de réponse affirmative pourquoi les résidents de Piègu n'ont-ils pas été consultés ?

Si un tel projet devait voir le jour une concertation serait indispensable avec l'ensemble des habitants de la pointe de Piègu qui auront à subir des problèmes importants au niveau de la circulation, du stationnement, du bruit, de alimentation électrique (fils aériens), du téléphone (fils aériens), des répercutions sur la faune et la flore(natura 2000 n° FR 5310053 et ZNIEFF n° FR 53001342) déjà impactée par l'aménagement de la Lingouare.

Nous tenons à préciser que toute la zone haute de Piègu est particulièrement difficile d'accès, rues étroites, nombreux stationnements de chaque côté, trottoirs absents, fils électriques nombreux ou téléphoniques non enterrés, état de la chaussée déplorable...

Conclusion.

Nous sommes conscients du manque de capacité hôtelière et touristique de la commune mais demandons que cette zone soit protégée de toutes nouvelles constructions et changement de destination, sans pour autant imposer un hôtel restaurant. Une nouvelle formulation du règlement écrit devrait être rédigée afin que celui-ci ne puisse permettre la construction d'un immeuble à titre de logements d'habitation ou à une vocation autre que celle actuelle. La construction d'un hôtel restaurant sur cette zone devrait faire l'objet d'un projet mis à la concertation des Pléneuvien.

Il serait peut-être plus judicieux de réaliser un hôtel restaurant au niveau du golf en étudiant les possibilités de construction respectant la loi littoral. Cela aurait l'avantage de donner un nouvel essor au golf qui participe à la réputation de la station.

MODIFICATION DU ZONAGE AFIN D'IDENTIFIER LES SITES A DESTINATION DES ACTIVITES SANITAIRES ET SCOLAIRES.

Maison médicale actuellement en zone UC passe en zone UE (activités sanitaires)
Écoles Saint Anne et Saint Joseph passe de la zone UAa en zone UE (activités scolaires)

Remarque de l'AVA

Changements parfaitement justifiés, aucune remarque particulière..

MODIFICATION DU ZONAGE DE LA PARCELLE D n° 1521 ET D 1523

Remarque de l'AVA

Ce changement est de bon sens.

MODIFICATION DU REGLEMENT UP ET NM

Remarque de l'AVA

Nous tenons à préciser qu'il doit être tenu compte de la loi du littoral et du code de l'environnement

MODIFICATION DE L'ARTICLE 10 DES ZONES UA/UB/UC/UP /A/N.

Nouvelles prescription au niveau de l'article 10 dans les zones UA/UB/UC/A/N concernant l'installation de trackers.

Les trackers sont des panneaux solaires mobiles qui s'orientent en fonction du soleil et d'une hauteur variable.

Dans la mesure où l'obligation de rachat de l'électricité photovoltaïque ne s'applique que pour les panneaux fixés, l'électricité produite par les trackers ne peut pas être revendue.

Avis de l'AVA.

L' inconvénient principal est la hauteur des trackers, elle peut varier de 7 mètres à 11 mètres pour la taille moyenne et pour les plus petits de 1,79 m à plat et 3,50 m (en fonctionnement). Il faudra donc impérativement tenir compte de la hauteur maximum de fonctionnement et non de la hauteur à plat (réservée en cas de grand vent)

Nous n'émettons pas de remarques particulières, mis à part que les frictions entre voisins seront certainement nombreuses pour des raisons visuelles et de l'ombre projetée à certaines heures de la journée. En bordure de rivage se posera la question du respect de la loi du littoral (covisibilité) et du code de l'environnement.

MODIFICATION ZONE UY et UYc

« Les logements de fonction sous réserve qu'ils soient nécessaires à la sécurité, à la surveillance ou au gardiennage des établissements. Ils seront intégrés au volume des bâtiments à usage d'activité, sauf impossibilité technique dûment justifiée et leur surface n'excédera pas 35 m². Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités »

Avis de l'AVA

Le texte ci-dessus nous interpelle, il nous semble qu'il existe des logements en partie haute de certaines entreprises, leur permis de construire ayant été accepté par une mandature précédente. Il serait souhaitable de préciser que ces logements existants ne sont pas concernés par ce nouveau règlement et qu'ils demeurent en cas de revente de l'entreprise.

