

La Lettre de l'AVA



N° 13 janvier 2007

Association pour la qualité
de la vie à Pléneuf-Val-André

(Agrément : 6 février 1980)

*Siège social : 19 rue du Gros-Tertre
22370 Pléneuf-Val-André*

*ava.pleneufvalandre@wanadoo.fr
www.qualitevie-valandre.com*

Éditorial

La loi : expression de l'intérêt général.

La recherche de l'intérêt général n'est pas un objectif abstrait, idéal. C'est un objectif auquel chacun adhère -ou déclare adhérer. Mais les comportements, les décisions, les réalisations auxquels cette recherche conduit ne sont pas univoques, et chacun, de bonne foi, apporte sa solution, convaincu qu'elle est la solution d'intérêt général.

Ainsi, **les divergences d'appréciation de l'intérêt général à l'égard de telle ou telle décision sont normales et légitimes.** Elles ne justifient pas que la majorité qui décide, aussi bien au niveau national qu'au niveau de la commune, accuse systématiquement la minorité qui s'oppose de faire de l'obstruction contre l'intérêt général. Elles ne justifient pas que la majorité qui décide méprise systématiquement les propositions ou contre-propositions d'un parti ou d'une association telle que la nôtre, ou l'accuse de faire le jeu d'intérêts particuliers.

L'AVA ne revendique pas seulement la liberté de faire des propositions dans le domaine de la qualité de la vie, de donner des avis critiques, positifs ou négatifs ; elle rappelle que c'est sa vocation même de le faire, qu'elle a été agréée à cette fin par l'autorité publique, et elle demande à être respectée dans l'exercice de cette vocation.

De son côté, elle respecte strictement les décisions régulièrement prises par nos élus, que ces décisions satisfassent ou non aux demandes qu'elle a présentées, aux points de vue qu'elle a défendus : ces décisions sont la loi communale, elles expriment formellement ce qui doit être considéré comme étant l'intérêt général.

.../...

**Le Conseil d'administration présente ses meilleurs vœux
pour l'année 2007 aux sociétaires et à leurs familles,
à nos élus et aux autres lecteurs de La Lettre de l'AVA .**

Sommaire

Éditorial.....1, 2

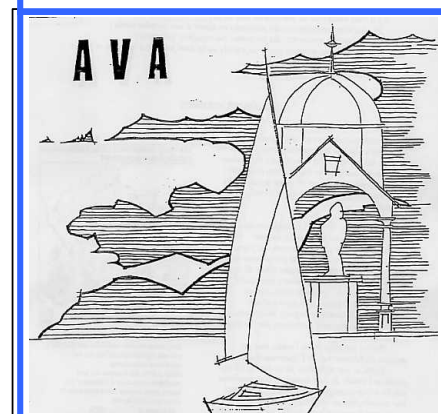
Urbanisme.....2, 8

Schéma de cohérence
territoriale.....3, 4, 5

Piégu.....6

Le Val-André.....7

Le tour d'horizon
du promeneur solitaire.....8



Encore faut-il naturellement que les décisions particulières prises par nos élus respectent les décisions à caractère réglementaire qu'ils ont prises, tel le Plan Local d'Urbanisme, et, demain, le Schéma de Cohérence Territoriale.

Tel ne nous paraît pas être le cas aujourd'hui dans le processus d'élaboration de deux grands projets, au stade actuel de cette élaboration : celui du **complexe touristique de la Villa Notre-Dame** et celui du bâtiment pour le **Centre Nautique à Piégu**.

C'est parce que nous soutenons très fermement ces projets dans leurs objectifs, qui ont été **régulièrement définis**, que nous intervenons dès maintenant auprès de la municipalité pour éviter le risque de décisions bancales, prises hors du jalonnement légal.

La décentralisation a donné aux communes de très grands pouvoirs dans le domaine de l'urbanisme. Mais les élus locaux ne disposent pas d'un pouvoir arbitraire : il est encadré par la loi, et le chemin qui conduit à la prise de décision -à l'expression de l'intérêt général au niveau de la commune- est jalonné plus ou moins strictement par la loi, les règlements, les décisions ministérielles.

S'il apparaît, du point de vue d'une association d'intérêt général compétente dans le domaine en cause, ou d'un simple citoyen dont les intérêts légitimes sont méconnus, que ce jalonnement n'a pas été respecté, il est utile et nécessaire de le dire aux décideurs, de leur demander de suivre les jalons, et, en cas de divergence grave sur l'appréciation de la situation à cet égard, il est légitime d'en référer au tribunal administratif.

C'est tout l'inverse d'une appréciation subjective de l'intérêt général dont nos élus, parfois, nous accablent !

Urbanisme

Du renouvellement urbain et de la nécessité d'une réglementation qui l'organise : un nouvel exemple de cette nécessité : l'Hôtel de la Mer

Le souci de développement durable du territoire implique une stricte limitation de l'étalement et la densification de l'habitat, préservant les espaces naturels et agricoles et favorisant les déplacements alternatifs à la voiture individuelle. Pour faire face aux évolutions démographiques, **la restructuration des espaces d'ores et déjà urbanisés doit être conçue avec l'exigence d'une intégration réussie**, préservant voire renforçant l'identité des quartiers et corrigeant les déséquilibres sociaux, économiques et de qualité de vie ; il doit notamment chercher à valoriser le patrimoine bâti existant.

C'est à cette fin que l'AVA avait proposé à la municipalité, faute de l'instauration d'une ZPPAUP, de **fixer une règle de densité** sur l'ensemble du front de mer du Val-André.

Celle-ci n'a été **mise en œuvre que sur la première ligne du front de mer**, les élus ayant décidé laisser libre court à l'initiative privée sur les îlots situés au sud de la rue Amiral Charner.

Le résultat ne s'est pas fait attendre ! Après le permis accordé au projet de BC Partners sur l'emplacement de l'ancienne école du Val-André, évoqué lors de la dernière assemblée générale, **un permis a également été accordé au propriétaire de l'Hôtel de la Mer** pour la construction de 2 immeubles respectivement rue Amiral Charner, à l'emplacement de l'extension de la salle de restaurant, et avenue Général Leclerc, à la place du parking actuel de l'hôtel, ces 2 immeubles ne laissant entre eux qu'une étroite courette. L'ensemble des bâtiments aurait couvert ainsi la quasi-totalité du terrain avec une densité de plus de 2,3. **Ce projet** ne s'insérerait absolument pas dans son environnement relativement aéré, en grande partie pavillonnaire, et **écrasait littéralement les constructions voisines**. Il répondait plus au souci de profit de son promoteur qu'à la recherche d'un urbanisme respectueux du cadre de vie et du développement durable.

(suite p. 8)

Le rôle du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) dans le projet d'urbanisme de la commune.

Au cours de l'année 2006, des instructions ministérielles¹ ont rappelé aux préfets et aux élus l'objectif fondamental d'une réglementation de l'urbanisme assurant un « développement durable », et notamment pour les communes littorales une protection et une mise en valeur du territoire par une meilleure application de la loi Littoral.

Le fascicule « Planifier l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral » rappelle qu'à cette fin la loi Littoral privilégie les SCOT et l'échelle intercommunale. C'est ainsi que dans les « espaces proches du rivage » -la plus grande partie de la commune est classée « espaces proches du rivage »-, **l'urbanisation de certains secteurs stratégiques est possible dans le cadre du SCOT en contrepartie d'une protection plus stricte d'autres espaces, alors que cette possibilité n'est pas ouverte au PLU.** Il s'agit notamment de l'article L 146-4-II du Code de l'Urbanisme issu de la loi Littoral² qui stipule que :

- **l'extension limitée** de l'urbanisation des espaces proches du rivage doit être **justifiée et motivée** dans le PLU selon **des critères de configuration des lieux** ;
- **ces critères restrictifs ne sont pas applicables** lorsque l'urbanisation est conforme aux **dispositions d'un SCOT** ;
- à défaut -ce qui est le cas aujourd'hui pour Pléneuf-Val-André- l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord du préfet sur demande de la commune motivée par un critère de configuration des lieux, si le terrain est déjà classé constructible, ce qui est aussi le cas pour le haut du parc de la Villa Notre-Dame.

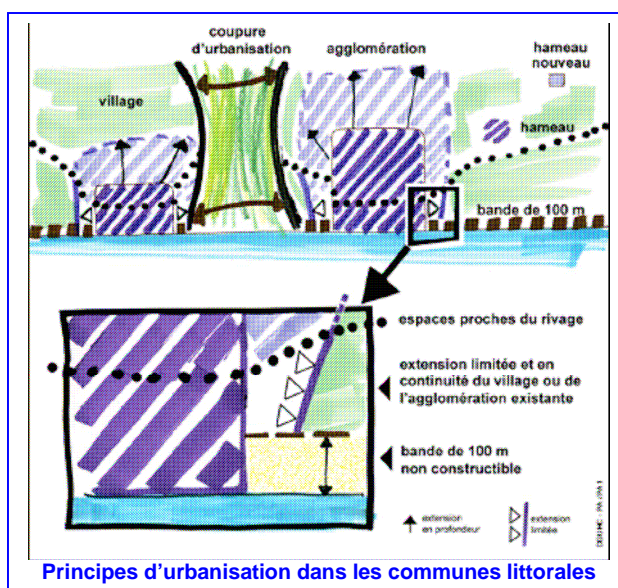
L'une des fonctions du SCOT³ est en effet de déterminer au sein du territoire concerné les grands équilibres entre les espaces urbains et les espaces naturels, et de déterminer les espaces et sites naturels ou urbains à protéger.

Deux motifs fondamentaux ont conduit le législateur à privilégier le rôle du SCOT dans l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme :

- un motif d'équilibre des pouvoirs,
- un motif pratique d'échelle territoriale.

La décentralisation a donné aux communes, les plus grandes comme les plus petites, de très grands pouvoirs en matière d'urbanisme qui conduisent à concentrer au profit des autorités municipales le pouvoir réglementaire (PLU) et le pouvoir exécutif (délivrance des permis). Il était donc nécessaire d'encadrer le pouvoir réglementaire par de grandes lois à caractère général du type de la loi Littoral et par des limitations de compétence dont l'article L 146-4-II du Code de l'Urbanisme donne un exemple particulièrement intéressant. En outre, le financement par la Région des grands projets d'urbanisme des communes contribue à cet encadrement, l'intérêt général de ces projets étant apprécié à une échelle plus pertinente.

C'est en effet là le deuxième motif qui a conduit le législateur à privilégier le rôle du SCOT : les principaux choix d'aménagement ne peuvent plus prendre leur sens au seul échelon de la commune et, en particulier, l'équilibre entre les espaces naturels et urbains à réaliser dans la perspective d'un « développement durable » ne peut être recherché et défini qu'à un niveau plus large.



¹ Lettre aux préfets du Ministre des Transports, de l'Équipement du Tourisme et de la Mer du 16 mars 2006 - Lettre conjointe aux préfets du Ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer et du Ministre de l'Écologie et du Développement Durable du 20 juillet 2006 - Fascicule « Planifier l'aménagement » édité par les deux ministères à l'attention des élus Planifier l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral de juillet 2006.

² Voir La Lettre de l'AVA n° 7 oct. 2005 p.3

³ Voir La Lettre de l'AVA n° 9 fév. 2006 p.2

L'élaboration du SCOT du Pays de Saint-Brieuc

Outre le **rapport de présentation**, comportant un diagnostic global du territoire, le **SCOT comprend le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**, fixant les objectifs des politiques publiques d'urbanisme et le **Document d'Orientations Générales (DOG)**, décrivant les moyens d'atteindre ces objectifs. Les prescriptions issues de ce document sont opposables aux communes.

La réunion publique du 27 juin 2006 avait permis de faire un point d'étape sur la procédure engagée et de présenter quelques unes des orientations du futur schéma⁴. Depuis, l'élaboration du SCOT s'est poursuivie.

Dès le **20 octobre**, le Conseil Syndical a débattu des orientations générales du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable**.

En mettant le développement durable au cœur du projet, en anticipant les évolutions et en promouvant une gestion économe du territoire, les élus se sont fixé trois orientations, suffisamment générales pour faire consensus :

- Promouvoir une qualité de vie dans un environnement de qualité ;
- Assurer la cohésion sociale et territoriale ;
- Affirmer et renforcer la position économique du Pays de Saint-Brieuc.

Parallèlement, à partir d'une première rédaction provisoire d'un **projet de Document d'Orientations Générales (DOG)**, le syndicat mixte a organisé, début octobre, un **séminaire de travail, réunissant environ 150 personnes, élus et partenaires du pays**.

Après différentes réunions dans les EPCI⁵ et les communes, une nouvelle version du Document d'Orientations Générales a été établie début décembre. **Trois réunions territoriales** (milieu littoral, milieu urbain, et milieu rural) ont alors permis aux élus, aux partenaires et aux techniciens du Pays de débattre du contenu de ce nouveau document au regard des problématiques et enjeux inhérents aux différents territoires composant le Pays de Saint-Brieuc.

De son côté, le **Conseil de Développement**, associé à l'élaboration du SCOT dès l'origine et tout au long de la démarche, a souhaité rendre un avis officiel sur le projet de DOG, avis validé en dernier lieu lors de la réunion de son Bureau du 4 décembre.

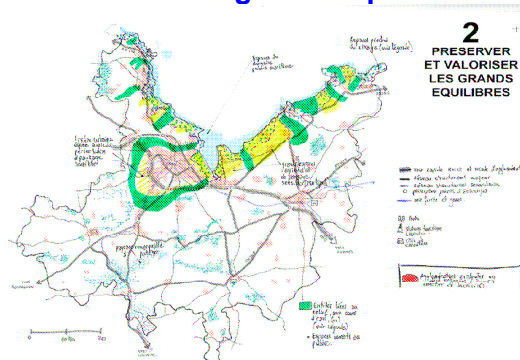
Représentant la FAPEN⁶ au Conseil de Développement du Pays de Saint-Brieuc, L'AVA a pu mettre l'accent sur **les espaces proches du rivage**, sur **la préservation du patrimoine**, tant urbain que naturel, sur **le rôle des communautés de commune** et sur **la concertation dans l'élaboration des projets**.

Dans sa dernière version, le DOG est organisé en 5 chapitres :

- 1-Une gestion économe du territoire : quelle organisation pour le Pays de Saint-Brieuc à l'horizon 2020 ?
- 2-Garantir la protection de notre capital environnemental
- 3-Orienter le développement de l'urbanisation
- 4-Affirmer et renforcer la position économique du Pays
- 5-La mise en œuvre du SCOT

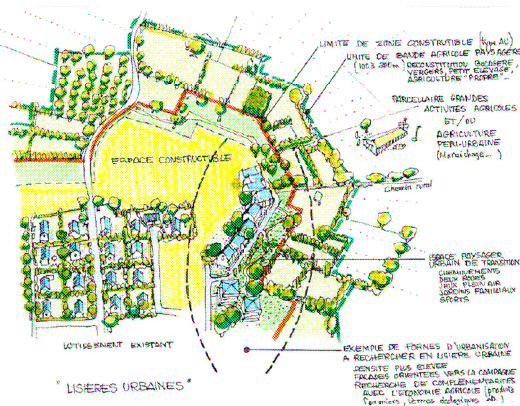
Certaines parties restent encore à rédiger ou à compléter.

Préservation des grands équilibres



Présentée lors du débat sur le PADD, cette carte fait notamment apparaître quelques grands éléments paysagers sur lesquels s'appuyer pour structurer le développement et l'aménagement du pays. En vert foncé, elle fait ainsi apparaître la volonté de maintenir des coupures d'urbanisation entre les stations littorales afin de favoriser un développement de l'urbanisation en rétro littoral. Une ceinture verte autour de l'agglomération brioquine traduit aussi la volonté de renforcer le pôle urbain central en contenant le développement de sa première couronne à l'intérieur de la rocade et en favorisant une urbanisation plus dense, une requalification des éventuels quartiers en friches.

Traitement des lisières urbaines



Afin de qualifier le développement urbain, le DOG recommande la mise en œuvre d'une méthodologie d'étude des projets de développement, à construire par les collectivités. Le schéma indicatif ci-dessus concerne le traitement des entrées de villes et des lisières urbaines.

⁴ Cf. Lettre de l'AVA n° 11, p. 3

⁵ Établissement public de coopération intercommunale

⁶ Fédération des Associations de Protection de l'Environnement et de la Nature des Côtes d'Armor

Suite de la procédure

Le président du Syndicat Mixte entend arrêter le projet de SCOT en mars 2007 et procéder alors à la consultation des communes et des personnes publiques associées. L'AVA pourra alors demander à être consultée sur le projet de schéma. Après un délai de trois mois, permettant personnes publiques consultées d'exprimer leur avis, le projet, auquel seront annexés ces avis, pourra être soumis à enquête publique par le président du Syndicat Mixte, à moins qu'une commune, estimant que l'un de ses intérêts essentiels est compromis par les dispositions du projet de schéma, ne saisisse le préfet par délibération motivée précisant les modifications demandées au projet de schéma.

Mise au point des documents

Au-delà des orientations générales du PADD, les débats ont révélé le caractère contraignant de certaines dispositions du DOG, certains élus craignant que le SCOT *n'ajoute de nouvelles difficultés à celles qui découlent déjà des lois existantes*. Pourtant, comme cela a été souligné, le SCOT doit comporter des prescriptions suffisamment strictes, *sinon aucun changement n'interviendra sur le terrain et le pays se retrouvera avec des difficultés bien plus grandes encore dans quelques années*. Ainsi en définitive le **SCOT devra imposer des règles, cadrer les PLU, cadrer l'aménagement du territoire du Pays, donner une orientation spatiale contraignante d'urbanisation et orienter les activités des territoires**.

Ce sera notamment le cas pour ce qui concerne la mise en œuvre de la loi « littoral », la mixité sociale, et la maîtrise de l'étalement urbain.

La loi « littoral »

La loi « littoral » est un atout pour le Pays : l'urbanisation de la frange littorale doit être limitée afin de protéger les paysages littoraux et ainsi préserver l'attractivité touristique du territoire. *Rencontrant de réels problèmes d'application sur le terrain*, de nombreux élus souhaitent que le SCOT *n'ajoute pas de nouvelles difficultés, mais essaie au contraire d'y remédier*.

C'est précisément ce qui est prévu par la loi elle-même, s'agissant de **l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage**, puisque l'élaboration du SCOT permet aux communes de lever une partie essentielle des difficultés juridiques qu'elles rencontrent pour apprécier le caractère limité ou non d'un projet d'extension de l'urbanisation. C'est en effet à l'échelle du SCOT que doit être apprécié **l'équilibre entre les mesures assurant la protection des espaces agricoles et naturels et les projets d'aménagement** et que peut être décidée l'urbanisation de certains secteurs stratégiques en contrepartie d'une protection plus stricte d'autres espaces⁷. Encore convient-il d'effectuer ces arbitrages.

La proposition visant à **retenir les communes rétro-littorales comme pôle préférentiel de développement de l'habitat** devrait également contribuer à réduire les difficultés en atténuant la pression foncière dans les stations littorales. Elle nécessite néanmoins une étroite coordination entre les stations littorales et ces communes rétro-littorales.

Le SCOT devrait ainsi préconiser l'élaboration de schémas d'urbanisme intercommunaux, voire inciter à un transfert de compétence en faveur des communautés.

La mixité social et générationnelle

Pour assurer **la cohésion sociale et territoriale du Pays**, le PADD prévoit de favoriser la mixité sociale et générationnelle de l'habitat. Pour que cet objectif ne reste pas lettre morte, il est apparu nécessaire d'aller au delà de ces intentions, en exigeant **un minimum de 20% de logements sociaux par opération d'urbanisme**⁸. Malgré certaines réticences un effort de la part de toutes les communes est souhaité et, pour toute opération nouvelle d'aménagement ou de construction de plus de 8 logements, le DOG pourrait prescrire au moins 20% de logements locatifs aidés (avec bailleurs conventionnés).

La maîtrise de l'étalement urbain

est préconisée pour préserver l'activité agricole, dont dépend l'industrie agroalimentaire, protéger les paysages naturels, qui contribuent à la qualité de notre environnement, et contenir les coûts des équipements d'infrastructure.

En matière d'habitat, l'évolution démographique et la réduction de la taille des ménages conduisent à estimer les besoins de construction à 40 000 logements d'ici 2020. La poursuite des tendances passées (habitat pavillonnaire, voire éclaté et dispersé) se traduirait par à une consommation d'espaces excessive, de plus de 5000 hectares, surface correspondant à une centaine d'exploitations agricoles⁹. **Une densification du tissu urbain existant, une plus grande part de logements collectifs et une réduction de la surface des lots dans les lotissements sont indispensables**. Surmontant les inévitables réticences, *le DOG devra ainsi fixer des règles de densité pour les extensions urbaines*.

⁷ cf. p.3 ci-avant

⁸ ceci n'a rien à voir avec la règle des 20 % de logements sociaux imposée aux communes urbaines, puisqu'elle ne s'appliquerait pas sur la totalité du parc existant, mais seulement sur les logements des opérations envisagées

⁹ la surface moyenne d'exploitation en Côtes d'Armor étant de 50 hectares

Le projet de bâtiment pour le Centre Nautique a été présenté au public le 27 octobre.

Le numéro d'octobre de La Lettre de l'AVA rendait compte du refus du maire de nous communiquer le dossier de la demande de permis de construire du bâtiment du Centre Nautique.

Cependant, quelques jours plus tard, le vendredi 27 octobre, le maire, les architectes et le directeur du Centre Nautique présentaient le projet dans la grande salle du casino devant un public nombreux.

L'objet annoncé de la réunion était la présentation du projet d'aménagement de Piégu dans le cadre de la politique intercommunale du nautisme pour la station de Pléneuf-Val-André. Mais, pour les équipements à réaliser, seul le projet de bâtiment a été présenté.

Ce projet a fait l'objet de quelques fortes critiques sur le plan de l'esthétique de la façade, la défense par les architectes du parti d'un lourd bandeau de béton pour coiffer le bâtiment n'ayant pas, sans doute, paru très convaincante. En fait, l'essentiel des interventions a porté sur l'intérêt des activités du Centre Nautique et sur la nécessité de « faire d'urgence quelque chose » à Piégu : ce qui est quelque peu enfoncer une porte ouverte.

A la suite de cette réunion, nous avons adressé au maire le 30 octobre un courrier dont extrait ci-après :

De la présentation du projet de bâtiment en l'état actuel de l'instruction de la demande de permis de construire il apparaît :

- que l'erreur du projet initial sur la hauteur du bâtiment a été corrigée,
- que par contre la lourde coiffe de béton qui masque le 2^{ème} étage reste entachée des irrégularités que nous avons précisées dans notre courrier du 14 octobre¹.

Beaucoup de place a été donnée à ce dernier problème, alors qu'il s'agit, comme vous l'avez dit, d'une question de détail dans le projet « nautisme », auquel nous sommes aussi très attachés.

Nous ne doutons pas que la suite de l'instruction du dossier vous conduira à prescrire des modifications du projet pour le rendre conforme à la loi et au PLU, faute de quoi le risque de voir allongé le délai de réalisation du bâtiment, qui a été justement dénoncé, ne peut être négligé ; il vous appartient qu'il ne soit pas pris.

Nous exprimions aussi le regret que n'aient pas été présentées les options de **l'aménagement de la circulation à Piégu**, cet aménagement devant se faire nécessairement **en même temps que la construction du bâtiment** ; mais nous relevions avec intérêt la déclaration suivant laquelle le choix de l'option ne pourra se faire que dans le cadre du plan général de circulation et de stationnement de l'ensemble de la commune.

Nous n'avons aucune information sur le déroulement de cette étude. Mais il s'agit d'un dossier lourd qui engage le long terme ; avant qu'un plan général puisse être valablement adopté par le Conseil municipal, la mise au point des options entre lesquelles il faudra trancher après une large concertation risque de retarder la décision concernant l'aménagement de Piégu et la mise en chantier du bâtiment. **On ne peut que regretter une fois encore que l'étude du plan général de circulation et de stationnement que nous réclamons depuis des années ait démarré si tardivement.**

A la suite de la réunion publique du 27 octobre, nous avons été interviewés par l'hebdomadaire *Le Penthièvre* et par le mensuel *r d v côte de Penthièvre*.

Le journaliste du *Penthièvre*, qui avait interviewé le maire sur les grands projets en cours, notamment la thalasso et le Centre Nautique, et en avait publié le compte rendu dans le numéro du 26 octobre, avait cru déceler des critiques à l'égard des positions de l'AVA sur ces projets bien que notre association n'ait pas été citée. Il souhaitait donc nous rencontrer, ce qui nous a permis de répondre aux procès d'intention qui nous sont faits. Cette réponse a fait l'objet d'un assez long article dans le numéro du *Penthièvre* du 6 novembre.

Le dernier numéro de *r d v côte de Penthièvre* (n° 29 pages 27 à 29) vient de publier à l'état brut le long interview par lequel nous confirmons et précisons une fois encore les positions de l'AVA à l'égard du bâtiment du Centre Nautique ; mais « cette fois encore » était nécessaire pour faire connaître et reconnaître ces positions à tous ceux qui cherchent à s'informer de bonne foi, et à réfléchir aux enjeux et aux meilleures décisions à l'égard de la qualité de la vie à Pléneuf-Val-André pour tous nos concitoyens dans la perspective d'un développement durable.



Le centre nautique vu depuis le quai
Image extraite de la présentation du projet
Hervé Potin et Anne-Flore Guinée, architectes, Nantes.

¹ notamment, pour les volumes, l'obligation d'un décrochement en façade tous les 15 mètres au moins.

L'avis favorable de la commission départementale des sites sur l'aspect paysager des bâtiments du complexe touristique Villa Notre-Dame

Le numéro d'octobre de La Lettre de l'AVA donnait l'information que le Conseil municipal avait décidé, à la demande du promoteur, de soumettre le projet à l'avis de la commission départementale des sites.

Au cours de la séance du 14 décembre, le maire a informé le Conseil municipal que la commission des sites avait donné un avis favorable, mais il a fait observer que cet avis ne s'était pas imposé a priori et qu'il avait dû vivement intervenir pour défendre le projet et obtenir la majorité favorable.

Cependant, EIFFAGE Immobilier avait joint au dossier la simulation très convaincante (reproduite ci-dessous) du paysage vu depuis Piégu telle que nous l'avions demandée et qu'il a bien voulu nous adresser : on n'aperçoit qu'à peine le haut des trois villas à construire en haut du parc de la Villa Notre-Dame. Le document n'a pas de valeur juridique, mais il constitue un engagement qu'il sera possible de mieux concrétiser en demandant au promoteur d'identifier précisément les arbres conservés (et à remplacer le moment venu en raison de leur vieillissement) qui justifient cette présentation du paysage. Le maire a d'ailleurs déclaré qu'il est possible d'introduire dans le permis de construire une prescription particulière pour préserver le parc boisé.

Sur le plan paysager, le problème est ainsi réglé ; il restera à s'assurer que le permis de construire comportera bien les prescriptions nécessaires à la sauvegarde de la crête boisée. Mais on ne doit pas se cacher que la garantie est bien mince ; l'expérience montre en effet que dès l'exécution des travaux des arbres identifiés à conserver disparaissent, et surtout qu'ultérieurement, il n'y a pratiquement aucun moyen de sanctionner les violations des prescriptions.



Par contre, aucune information n'a été donnée de l'état du dossier sur le point de l'application de la loi Littoral pour la construction des trois villas en haut du parc : au titre de l'article L 146-4-II du Code de l'Urbanisme (voir La Lettre de l'AVA n° 7 – oct.2005), l'extension de l'urbanisation ne peut être réalisée dans le cas présent qu'avec l'accord du préfet, accord donné après que la commune a motivé sa demande sur la base du critère légal de « la configuration des lieux ». Or, à notre connaissance, cette demande d'accord motivée n'a pas encore été présentée au préfet ; il semble qu'elle aurait dû intervenir en même temps que la demande d'avis de la commission des sites sur l'aspect paysager, ce qui ne paraît pas avoir été fait. Pour des motifs qui nous échappent, la question du respect du paysage a été disjointe de la question de l'application de l'article L 146-4-II qui fixe l'une des règles fondamentales de la loi Littoral.

La Mairie, comme le promoteur, s'était engagée en juillet 2004 à traiter l'élaboration du projet du complexe touristique avec beaucoup de transparence et une large concertation. Nous avons donc été surpris d'apprendre en août dernier que le dossier était arrivé au stade de la demande de permis de construire (voir La Lettre de l'AVA n°12 - oct. 2006 p.6), sans que la concertation annoncée ait eu lieu. Nous escomptions qu'elle aurait lieu dans les termes de l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme qui organise la concertation avec le public pour toute opération d'aménagement qui modifie d'une manière substantielle le cadre de vie ou l'activité économique de la commune. Même si le décret d'application de cette loi ainsi codifiée paraît ne pas rendre formellement obligatoire cette concertation, l'esprit de la loi demeure tout au moins avec valeur de directive.

Nous avons donc demandé au maire de bien vouloir organiser la concertation attendue dans les termes du Code de l'Urbanisme, et nous avons suggéré que soient notamment présentés au public à cette fin :

- une maquette de l'ensemble du projet placé dans son environnement pour permettre une meilleure appréciation de l'impact sur le paysage,
- l'impact à l'égard de la circulation et du stationnement dans le centre du Val-André, cette question ayant été spécialement posée lors de la présentation de l'avant-projet au public en juillet 2004.

Suite de la page 2 : *Urbanisme (Hôtel de la mer)*

Nous avons donc rencontré le promoteur pour lui exposer les motifs de notre opposition et **nous avons présenté au maire le 19 juillet dernier, un recours gracieux en annulation du permis. Cette requête étant restée sans réponse, nous avons dû, là aussi, introduire fin novembre une instance auprès du tribunal administratif.**

Or le promoteur, convaincu sans doute de la valeur de nos arguments, a retiré sa demande de permis de construire le 28 novembre ; le maire a pris **un arrêté d'annulation** en date du 11 décembre dernier. Une nouvelle demande de permis de construire a été déposée et est en cours d'instruction ; nous veillerons à la parfaite intégration du nouveau projet dans son environnement.

Ainsi, faute de règles précises et claires d'application in situ des dispositions générales du code de l'urbanisme, le promoteur a établi un projet qui s'avère irrégulier, ce projet a été instruit par les services sans qu'ils l'en informent et on nous a laissé introduire une instance contentieuse inutile et coûteuse tant pour la Mairie que pour nous : des dommages pour tous, pour le promoteur en premier lieu !

Nouvelle modification du PLU – Enquête publique.

Une enquête publique s'est ouverte très discrètement le 19 décembre pour une durée d'un mois sur une nouvelle modification du PLU concernant l'urbanisation de trois nouvelles zones AUs rue du Tertre Oro et rue de la Motte.

Dans l'éditorial « Vers un développement anarchique de la commune ? » de La Lettre de l'AVA de juin dernier, nous avons signalé cette ouverture à l'urbanisation que le Conseil municipal avait décidée le 23 mars 2006. Nous vous informons que, sans attendre l'enquête publique, l'avis de l'AVA avait été présenté à la Mairie. Cet avis porte sur l'absence de concertation préalable pourtant prévue par le PLU, sur la sur-densification produite et surtout sur l'insuffisance de la voirie. Ces extensions de l'urbanisation devraient être placées dans le cadre d'un projet général d'urbanisme conforme aux orientations et aux règles du SCOT du Pays de Saint-Brieuc. Nous avons confirmé cet avis auprès du Commissaire –Enquêteur.

Le tour d'horizon du promeneur solitaire

Le promeneur solitaire profite de cette lettre pour présenter ses meilleurs vœux pour 2007 à nos lecteurs. Il constate que les choses ont peu bougé en 2007, et pense faire le point dans la prochaine lettre.

L'Amirauté et sa chapelle. Dans La Lettre de juin dernier, le Promeneur Solitaire avait exprimé le souhait que **la commune reprenne la jouissance de la chapelle**, la restaure et en fasse une salle d'exposition. Il s'avère que la commune, en vue de la restructuration de la place de l'Amirauté, n'a pas simplement concédé la jouissance de la chapelle mais l'a cédée en pleine propriété. Nous avions déjà recherché la bonne réponse à la question sur la propriété foncière de ce bien. Les propriétaires, lecteurs de La Lettre de l'AVA, nous ont de leur côté confirmé leurs droits et nous ont assurés qu'en tant que propriétaires et utilisateurs directs ils veillent à son bon entretien.

L'encombrement du quai Célestin Bouglé par les remorques à bateaux. Cet été encore, des voitures avec leurs remorques à bateau ont trop souvent encombré le quai, mais aussi le parking de La Lingouare déjà réduit par les barrières de protection des chutes de pierres le long de la falaise.

Le Promeneur solitaire se réjouit des travaux de consolidation de cette falaise qui sont en cours et qui vont permettre de récupérer l'espace neutralisé ; mais ce n'est pas pour autant qu'on devra laisser les remorques à bateau l'encombrer et ce d'autant moins que c'est un site de promenade.

Une très grande partie du quai est légitimement affectée aux bateaux du Centre Nautique et aux bateaux de voile légère pour lesquels les propriétaires ont loué un espace à cet effet. Le quai n'est-il pas déjà très occupé ainsi ? Faut-il autoriser des tiers à venir mettre leur bateau à l'eau à la cale du môle, créer un encombrement supplémentaire de circulation et d'usage de la cale, et de stationnement par les voitures et remorques ?

A défaut d'interdire, le Promeneur solitaire pense qu'il devrait être possible d'imposer un péage à la journée pour les voitures avec remorque et autres engins pour les usagers occasionnels, avec un ticket justificatif du paiement, déposé derrière le pare-brise comme un ticket de parking pour permettre le contrôle.

Dans le même esprit, les détenteurs de mouillage recevraient une vignette valable toute la saison.

Les bacs à fleurs de la digue-promenade.

Le Promeneur solitaire avait déjà remarqué que l'emplacement des bacs placés l'automne dernier sur la digue-promenade évoluait, au rythme peut-être des grandes marées, entre l'alignement des lampadaires et les murs de clôture des villas.

Cette fois, ils ont complètement disparu Pour quelle destination ?