

BULLETIN n° 51 - Spécial - Décembre 2003

Concernant l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)



Sommaire

[Editorial - Citoyen responsable !](#)

[La Villa Notre-Dame](#)

[La digue-promenade - La préservation du patrimoine bâti.](#)

[Le Piégu](#)

[Comment intervenir](#)

[Annexe : Avis de l'AVA sur le projet de Plan Local d'Urbanisme, présenté à l'enquête publique](#)

EDITORIAL

Citoyen responsable !

Le mandat que nous donnons à nos élus engage la gestion de la commune pour 6 ans.

Le **Plan Local d'Urbanisme** que vous êtes aujourd'hui appelé à approuver ou à critiquer engage l'avenir de la commune pour un demi-siècle !

C'est dire l'importance de l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui sera ouverte du 22 décembre au 30 janvier, ... l'importance d'y intervenir !

Un demi-siècle : c'est l'image du très long terme au regard duquel les décisions concernant l'urbanisme doivent être prises.

C'est ainsi que les voies et espaces publics qu'il faut créer ou aménager pour réaliser un plan de circulation cohérent et susceptible de répondre aux besoins d'aujourd'hui et de demain doivent être inscrits dans le Plan Local d'Urbanisme très longtemps à l'avance pour faire les réserves foncières nécessaires. Si une erreur a été faite dans la conception du plan ou si les réserves foncières nécessaires n'ont pas été faites, il sera souvent quasi-impossible plus tard d'effacer ces erreurs ou ces défauts.

Si un équipement structurant, -comme un groupe scolaire, des installations de thermalisme marin ou un centre de congrès et séminaires-, est mal conçu dans son objet et ses dimensions -erreur de prospective-, mal implanté -erreur d'urbanisme sur le plan fonctionnel ou sur le plan du paysage urbain-, mal réalisé dans ses locaux ou dans son architecture et son intégration dans le bâti existant, ... etc., les erreurs faites ne s'amortiront que sur une très longue période, et certains dommages au paysage urbain risquent d'être définitifs.

Il est ainsi encore plus important d'intervenir sur un projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) que d'élire une équipe municipale !

Mais aussi beaucoup plus difficile.

Dans une élection locale, le candidat a un visage; on le connaît, lui et l'équipe qu'il mène, plus ou moins bien peut-être; mais on peut le rencontrer -c'est lui qui vient au devant de vous-, l'écouter, et c'est à lui de vous convaincre.

Pour juger d'un projet de PLU, vous n'avez devant vous qu'une grosse masse sans visage de papiers quasi-illisible, et c'est à vous d'aller les consulter dans les locaux de la mairie, à certaines heures de la journée les jours ouvrables, pendant les 5 semaines de l'enquête !

Rien n'est plus rébarbatif et difficile. La première difficulté est de comprendre une écriture très technique et souvent codée. La seconde difficulté, encore plus grande, est d'apprécier l'opportunité et l'efficacité des règles inscrites dans le PLU, ou de déceler leur insuffisance.

Et pourtant, vous, -avec les autres, mais ne vous déchargez pas de votre responsabilité sur les autres !- citoyen responsable de l'avenir de la commune, vous avez certainement quelque chose à dire sur le PLU mis à l'enquête publique.

Seul, vous êtes désarmé devant la difficulté de la tâche.

C'est pour résoudre cette difficulté que des associations comme l'AVA existent et travaillent à cette tâche ingrate.

Rappelons que, sur la commune, votre association, l'AVA, est la seule à être agréée par arrêté préfectoral au titre du Code de l'Urbanisme pour assurer cette tâche.

Nous le faisons avec vous au mieux de nos moyens.

A la veille de l'ouverture de l'enquête publique :

- nous avons déposé un Avis sur le projet de PLU à la Mairie pour qu'il soit annexé au dossier présenté à l'enquête publique ;
- nous publions ce numéro spécial du bulletin pour vous informer de la lecture que nous avons faite du gros dossier du PLU, de nos réactions, et des propositions d'intervention que vous pouvez faire auprès du commissaire-enquêteur ;
- nous avons fait de très larges extraits des documents du PLU tel qu'il est soumis à l'enquête publique, et ces extraits sont en cours d'installation sur notre site Internet (qualitevie-valandrie@wanadoo.fr) pour qu'ils puissent être facilement consultés ;
- nous tiendrons une réunion publique dans le courant du mois de janvier (vous recevrez une convocation).

Ce numéro spécial vous présente l'essentiel de l'Avis de l'AVA annexé au dossier du PLU. Cet avis a été rédigé par Jean-Jacques Lefebvre, Ingénieur général des Ponts et Chaussées honoraire (1), vice-président chargé permanent de représenter l'AVA auprès de la Mairie pour toutes les questions concernant l'urbanisme, après avoir fait pour nous une lecture critique du dossier d'urbanisme.

L'Avis est dans la forme nécessairement un peu technique, se référant au dossier dans les termes de ce dossier.

Il comporte d'assez nombreuses demandes de l'AVA.

Certaines de ces demandes concernent des éclaircissements ou des modifications de classement sur des points particuliers ; elles sont importantes, mais ne remettent pas en cause les grandes lignes du projet.

A l'opposé, certaines demandes concernent la réflexion, en amont du Règlement du PLU, sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ; nous aurons à revenir plus tard sur l'insuffisance de la réflexion et de la concertation dans l'élaboration du PADD puisqu'il reste en chantier pour une prochaine version du PLU plus élaborée.

Entre ces deux types de demandes formulées dans l'Avis de l'AVA, nous avons choisi de mettre ici l'accent sur trois demandes d'un intérêt majeur et immédiat concernant :

- la Villa Notre-Dame ;
- la digue-promenade ;
- le Piégu.

Et nous vous invitons plus particulièrement à intervenir sur ces trois sujets.

(1) - Il a été Directeur Départemental de l'Équipement à Saint-Brieuc de 1976 à 1980. Il était membre du Collège d'Urbanisme du Conseil Général des Ponts et Chaussées.

La Villa Notre-Dame.

Dès la mise en vente de la Villa Notre-Dame, l'AVA a exprimé son souhait que la commune exerce son droit de préemption, à la fois,

- pour s'assurer la maîtrise du foncier au cœur de la station entre la Place des Régates et le camping des Monts Colleux,
- et pour y recréer une activité permanente.

La maîtrise du foncier sur l'ensemble camping / Villa Notre-Dame / Place des Régates et casino devait permettre un projet d'urbanisme sauvegardant et valorisant le site, et sur le long terme de le faire évoluer éventuellement.

Après l'exercice du droit de préemption, la municipalité a réalisé en effet en 1999 un excellent projet d'urbanisme qui sauvegardait le site bâti (chapelle et bâtiment principal) dans son aspect actuel, mais qui renforçait sa fonction au cœur de la cité :

- maintien de la chapelle, réhabilitation du bâtiment principal et reconstruction des bâtiments annexes pour y recréer une activité permanente ;
- création d'un parc public sur la pente des Monts Colleux ;
- affectation de la partie sud du terrain de camping (agrandi d'autre part vers le nord) à une opération immobilière ;
- utilisation du sous-sol exclusivement de la place des Régates.

Dès avant la préemption, l'AVA avait proposé d'envisager la refondation d'une véritable maison de retraite, qui aurait l'intérêt d'assurer une activité sur toute l'année et de créer des emplois permanents. La localisation et le site permettent en effet d'envisager une maison de retraite d'un bon niveau, dont le prix de journée pourrait être assuré par les pensionnaires sans aide sociale. Mais, alors, la municipalité a préféré retenir une solution plus ambitieuse dans le cadre de son projet d'urbanisme : la création d'équipements de tourisme structurants (thermalisme marin - séminaires et congrès) et parallèlement résidences de tourisme pour leur assurer une clientèle suffisante.

Il ressort des documents du Plan Local d'Urbanisme que la municipalité actuelle abandonne une partie de ce projet, lui enlève sa cohérence et compromet de ce fait la sauvegarde et la valorisation du site.

Le PADD, dans la version de juillet 2002 présentée dans le bulletin n° 46 de l'été 2002 (pages 1 à 8), comportait une fiche « Création d'hébergements locatifs ou para-hôteliers et résidences de tourisme ». La question ne paraît pas avoir été étudiée puisque le PADD, dans la version aujourd'hui présentée au public, ne fait que citer la Villa Notre-Dame au titre des « nouvelles offres de lits marchands », préalable jugé nécessaire à « un développement des courts séjours, de programmes à thème en dehors de la saison en partenariat avec différentes instances ou opérateurs ».

Mais aucune allusion n'est faite à la réalisation d'équipements structurants pour des activités liées à la remise en forme (thermalisme marin) comme y invite cependant la Charte de développement du Pays de Saint Brieuc, ou pour toutes autres activités.

La cohérence du projet disparaît ainsi complètement, puisque ce sont les équipements structurants qui créent le besoin de « lits marchands ».
Si, sans ces équipements structurants, la station souffre aujourd'hui d'un manque d'hébergements, il faut s'interroger sur les motifs de la disparition progressive des hôtels, et il faut surtout s'étonner que les municipalités successives aient laissé en sous-exploitation le Grand Hôtel dont la commune est propriétaire.

Sur le classement du terrain de la Villa Notre-Dame et des terrains du camping et de la Place des Régates, l'Avis de l'AVA joint au dossier d'enquête s'exprime comme suit :

« Le Rapport de présentation du règlement du PLU se borne à évoquer le classement de « la Villa Notre-Dame en zone Ua1 (hauteur des bâtiments limitée à la hauteur de la « chapelle), et en zone naturelle et forestière (N) une partie du parc sur la pente des « Monts Colleux, le haut de ce parc étant classé en zone Ua2 constructible avec une hauteur » de 14 mètres au faitage.
« L'ouverture du parc au public, souvent demandée, n'est pas évoquée.

« En complément de l'ancienne pension Notre-Dame, il faut retenir le site du camping « des Monts Colleux ; le document « projet d'aménagement et de développement durable et « orientations d'aménagement » indique en effet, page 16, à propos de l'aménagement de la « zone 7AULr, que l'emplacement actuellement occupé par le camping va être affecté à la « construction d'hébergements locaux, du type résidence de tourisme.

« Il faut également inclure la place des Régates, sur laquelle a été créé un sous secteur « Uat, avec pour objectif spécifique d'accueillir des constructions et installations à vocation « d'activités touristiques et de loisirs, plus particulièrement tournées vers la mer, et le cas « échéant des parcs et aires de stationnement. Le PADD évoque également la qualification « de cet espace public.

« En attendant qu'une réelle concertation sur l'ensemble de ces projets ait eu lieu, « l'AVA propose le classement en zone AU de l'ensemble de la propriété ayant fait « l'objet de l'exercice du droit de préemption ainsi que de la place des Régates, du « camping des Monts Colleux et de la zone voisine classée 7AULr dans le projet de PLU.

Devant le manque de cohérence du projet d'urbanisme pour la Villa Notre-Dame, devant le fait que le PLU ouvre la porte à la destruction de la Villa Notre-Dame pour y réaliser une simple opération de promotion immobilière – fut-elle « para-hôtelière » – il est donc indispensable d'intervenir massivement à l'enquête publique sur le PLU.

Nous vous proposons de soutenir expressément la proposition de l'AVA qui est simple : **geler toute opération jusqu'à ce que la municipalité ait clairement défini, en concertation avec la population et les associations représentatives (en tout premier lieu l'AVA seule association agréée), un objectif de développement économique et touristique cohérent et défini à partir du critère déterminant de la qualité de la vie des résidents.**

Du point de vue réglementaire, c'est le classement en zone AU qui entraîne ce gel, comme le demande l'Avis de l'AVA.

Cet Avis ne propose pas d'alternative.

Il faut pourtant envisager que la municipalité pourra se refuser à un tel classement, au motif qu'elle bloquerait les contacts qu'elle a décidé de prendre ou faire prendre avec des opérateurs du tourisme.

C'est pourquoi nous vous proposons de demander qu'à défaut de procéder à un tel classement, le PLU soit modifié et précisé, pour

- interdire la démolition de la façade du bâtiment principal de la Villa Notre Dame (1) ;
- sauvegarder l'intégralité du parc de la Villa Notre-Dame et l'affecter expressément au public ;
- interdire toute construction quelle qu'elle soit sur la place des Régates.

Nous vous proposons en outre d'exprimer votre point de vue sur l'affectation de la Villa Notre-Dame à une opération d'intérêt général.

Si vous pensez que la refondation d'une maison de retraite serait opportune, et que le contexte socio-économique actuel y est favorable, n'hésitez pas à l'exprimer, bien que jusqu'à présent les deux municipalités aient rejeté cette solution : si, en effet, la municipalité précédente avait un projet cohérent à lui opposer, il n'en est plus de même aujourd'hui.

Les deux types d'équipement structurant qui avaient été envisagés antérieurement sont

- des équipements basés sur l'utilisation de l'eau de mer (remise en forme – thermalisme marin – détente et jeux),
- des équipements pour séminaires et mini-congrès.

Entre ces deux types d'équipement, la préférence du Bureau de l'AVA va aux équipements de remise en forme par l'eau de mer, qui peuvent être un apport très positif à la qualité de la vie des résidents et qui favoriseraient la fréquentation de la station en toute saison par la clientèle du voisinage et par les résidents secondaires.

Les équipements pour séminaires et mini-congrès nous paraissent de ce point de vue bien moins intéressants. Ils peuvent être jugés utiles au développement de la station ; mais c'est alors sur le site Grand Hôtel / Guémadeuc qu'il faudrait les envisager.

Exprimez vos propres préférences, vos propres arguments dans l'intervention que nous vous demandons de faire sur la destination de la Villa Notre-Dame.

Le PLU tel qu'il vous est proposé ouvre la porte à un projet que la municipalité s'apprête à arrêter dans les tous prochains mois mais qui risque de ne répondre ni aux critères de la qualité de la vie des résidents ni à celui de la cohérence économique. Il faut fermer la porte à ce projet.

L'enquête publique sur le PLU vous donne l'occasion exceptionnelle et le moyen de vous exprimer et d'être entendu, puisque la municipalité ne pourra pas ignorer ce qui aura été écrit par courrier ou consigné dans les registres de l'enquête publique.

Rédigez et remettez sans tarder votre avis au Commissaire-enquêteur !

- (1) – la chapelle, transférée à l'Association diocésaine, est ainsi soustraite au risque de disparition.

La digue-promenade La préservation du patrimoine bâti.

Le grand arc de la digue-promenade, marqué au centre par la Rotonde du casino, fait la beauté, l'agrément et le charme du Val-André.

Dès ses premières années – bientôt 30 ans, l'AVA a combattu avec obstination – deux annulations du Plan d'Occupation des Sols (POS) – la conception qui prévalait encore du front de mer type La Baule. L'ambition du maire de l'époque était d'ailleurs expressément de faire du Val-André le petit La Baule de la côte nord, comme le site, croyait-il, l'y incitait.

L'AVA a beaucoup fait pour éviter cette catastrophe urbanistique.

Mais tout n'a pas été évité, et il reste beaucoup à faire : le projet de Plan Local d'Urbanisme soumis à l'enquête publique comporte encore le risque d'un front de mer en immeubles-barres, la seule garantie obtenue jusqu'à présent étant que ces barres soient limitées en hauteur et que les hauteurs varient un peu d'un sous-secteur à un autre – la ligne haute ne serait plus rectiligne, mais en créneaux !

L'AVIS de l'AVA annexé au dossier d'enquête du PLU s'exprime ainsi sur cette question :

« Le rapport de présentation souligne qu'avec sa promenade piétonne, le casino, ses villas « typiques le front de mer possède une ambiance très forte qu'il convient de préserver. En « outre, par sa délibération du 17 juillet 2003, tirant le bilan de la concertation, le conseil « municipal a déclaré prendre en considération la limitation de la densification du front de « mer (Val-André).

« Le projet de PLU divise ce front de mer en 6 sous-secteurs Uaf qui se distinguent par la « hauteur maximale des constructions variant de 10 à 16 m au faitage et de 6 à 12 m à la « sablière (article 10 du règlement). En complément à cette règle de hauteur, le règlement « prescrit (article 6) un recul de 3 m par rapport à la digue-promenade ainsi que le long des « rues transversales, sur une profondeur de 15 m. Le rapport de présentation estime que ces « règles sont susceptibles de favoriser le maintien de l'épannelage actuel, évitant ainsi les « risques de bouleversement de l'image actuelle de la station. Par leur combinaison, elles « permettront également de préserver ce secteur d'une densification outrancière.

« Pour l'AVA, il n'est nullement démontré que la combinaison des règles d'implantation et de « hauteur suffise à éviter la transformation du bâti de la digue-promenade en un "front « de mer" constituant une barre, comme on en a malheureusement trop souvent vu ailleurs, « ni une densification incompatible avec les voies et espaces publics du secteur et « contraire à la loi littorale. De même, les prescriptions architecturales annexées au « règlement, sans doute de nature à favoriser l'insertion des projets le respect de l'échelle « et du rythme de la volumétrie existante, n'interdisent nullement cet effet de barre ni une « densification excessive.

« L'AVA a présenté à plusieurs reprises des réflexions sur cette difficile question. Elle avait « exprimé son opposition à la règle trop sommaire de limitation uniforme des hauteurs par « grand secteur. Cela avait d'ailleurs justifié son recours à l'encontre du POS de 1994.

« Envisagée un moment, l'instauration d'une zone de protection du patrimoine architectural, « urbain et paysager (ZPPAUP) a été écartée en raison de la diversité des éléments bâtis. « Compte tenu de l'insuffisance des mesures envisagées, l'AVA demande que l'opportunité « d'une telle ZPPAUP soit réexaminée très sérieusement.

« En attendant, l'AVA demande qu'à titre de préservation soit fixé un coefficient « d'occupation des sols (COS), qui ne devrait pas être supérieur à 0,60. En outre, une « règle de contrôle du respect de ce COS en cas de division d'un terrain bâti devrait être « inscrite dans le règlement. A défaut de COS, l'AVA estime indispensable l'instauration « d'un coefficient d'emprise au sol.

L'AVA avait accepté l'idée de construire en continu sur une zone très limitée au centre de l'arc de la plage, de part et d'autre du casino. Mais au delà de ce centre, l'AVA s'oppose fermement aux règles de construction en continu, c'est-à-dire à la conception des immeubles-barres.

L'extrait ci-dessus de l'Avis annexé au dossier PLU de l'enquête publique montre que le Règlement proposé n'y fait pas obstacle. D'ailleurs, les responsables municipaux ne cachent pas qu'ils restent attachés à cette conception, ce qui est un recul par rapport à ce que nous avions obtenu antérieurement.

Dans le cadre de la révision du POS que l'AVA avait attaqué, la municipalité avait alors fait faire, comme nous l'avions demandé, une étude par un cabinet d'architecture urbaine (ARIA) sur le front de mer et son arrière-plan.

La conclusion de cette étude nous avait donné satisfaction : la nécessité de limiter la densité des constructions, de laisser des espaces entre les bâtiments, et de garder d'assez larges trouées visuelles vers la mer.

Les moyens proposés, par contre, ne permettaient de répondre à ces objectifs :

- le Plafond Légal de Densité (PLD) aurait été une règle insuffisante, et elle est aujourd'hui inopérante ;
- un recul de 3 mètres des constructions le long des rues perpendiculaires à la digue-promenade, mais sur une profondeur de 15 mètres seulement, ne permet pas de sauvegarder ces trouées.

L'auteur du rapport estimait que de nombreuses villas de la digue-promenade, appartenant à de vieilles familles, resteraient longtemps en leur état actuel, ce qui permettrait de maintenir l'aspect général de la digue-promenade sans qu'il soit nécessaire de réglementer. Cette façon de s'en remettre au hasard des successions n'est évidemment pas acceptable.

La municipalité actuelle a repris purement et simplement les règles proposées par le rapport ARIA, et se satisfait qu'elles soient inefficaces puisqu'elle accepte la conception des immeubles-barres (sauf exceptions ponctuelles, comme on va le voir).

Si, avec nous, vous vous opposez à la conception immeubles-barres, intervenez au cours de l'enquête publique en demandant :

- que le Règlement du PLU impose pour les constructions sur la digue-promenade – hors la zone centrale de part et d'autre de la Rotonde – une distance entre les constructions sauvegardant l'existant, et un Coefficient d'Occupation des Sols (COS) ou un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) qui limite les surfaces constructibles des parcelles ;
- que le retrait de 3 mètres des constructions par rapport à la limite des rues perpendiculaires à la digue-promenade, imposé sur une profondeur de 15 mètres seulement, s'applique à toute la longueur de la rue ou à la section de la rue comprise entre la

digue-promenade et la première rue parallèle (rues Georges Pompidou et Amiral Charner).

Il ne suffit pas de réglementer l'emprise au sol et l'épannelage (le volume), des constructions.
Il faut encore préserver le patrimoine bâti et son environnement.
Sur ce point, l'Avis de l'AVA s'exprime ainsi :

« Pour le Val-André, la réflexion sur l'intégration des constructions dans leur environnement « relève d'une démarche globale prenant en compte la diversité du bâti...
« Envisagée un moment, l'instauration d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) a été écartée en raison de la diversité des éléments du bâti.
« La municipalité a simplement identifié un certain nombre de villas isolées à préserver, sans « d'ailleurs justifier les choix opérés ni même les critères de sélection. »

Cette dernière mesure vise à imposer une sélection de villas à conserver, que le rapport ARIA laissait au hasard des successions.
Mais la sélection effectuée par la municipalité au nom de la conservation du patrimoine n'apporte aucune garantie : elle donne seulement au maire le pouvoir totalement discrétionnaire de s'opposer à la démolition d'une villa ainsi identifiée.
Il faut une garantie en référence à un règlement externe, et contrôlée.

D'autre part, le fait d'identifier des villas isolées dans les îlots de la digue-promenade sans réglementer leur environnement aura pour conséquence de laisser se jouter dans le même îlot une villa traditionnelle et un immeuble-barre. C'est malheureusement ce qu'on a laissé faire déjà dans plusieurs cas, faute sans doute d'une réglementation satisfaisante. Il faut éviter le renouvellement de telles erreurs, appliquer strictement la loi générale qui impose l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement et prescrire à cet effet des règles incontournables.

En complément des mesures de sauvegarde du patrimoine bâti, **il faut imposer des règles architecturales** pour les nouvelles constructions. Le rapport ARIA était resté sur ce point ambigu, confondant les « prescriptions » qui sont des règles à appliquer à la lettre, et les « recommandations ».

Faut-il imposer des règles concernant les formes des toitures, les lucarnes, mais aussi les matériaux et les couleurs ? Faut-il au contraire s'en remettre aux concepteurs en se limitant à des recommandations, sous le contrôle de l'autorité qui délivre le permis de construire ? Dans les communes relativement petites, qui ne disposent pas de services techniques comportant des architectes expérimentés, il est souvent jugé préférable d'adopter le système des « prescriptions » qui sont d'une application simple et objective. Mais la diversité du bâti existant sur la digue-promenade rend difficile et inopportune le système des prescriptions. C'est pourquoi les auteurs du rapport ARIA optaient pour un système limitant les prescriptions aux clôtures qui peuvent assurer un lien entre des bords assez différents.

Pour tous ces motifs, l'AVA demande la création pour la digue-promenade d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) qui soumet les permis de construire (et de démolir) à des contrôles techniques compétents. Le PLU ne comportant pas de prescriptions, cette procédure permet de résoudre les problèmes cas par cas en limitant les risques d'erreurs architecturales et urbanistiques, et les risques d'arbitraire.

Si vous estimez avec nous qu'il faut sauvegarder le caractère et le charme du bâti de la digue-promenade, **nous vous proposons d'intervenir là aussi à l'enquête publique**, et d'ajouter aux demandes concernant le rejet des immeubles-barres **la demande de créer une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) sur l'ensemble de la digue-promenade.**

Le Piégu

L'enquête faite par la municipalité en août 2001 avait relancé le débat sur l'implantation définitive au Piégu de tout ou partie des activités du Centre nautique –notamment de l'école de voile.

Débat assez obscur :

- présentation parmi les projets présentés d'un projet-repoussoir pour polariser les réactions de rejet ;
- élargissement du champ des options en cours d'enquête rendant confus le regroupement des réponses ;
- manque de rigueur dans la procédure rendant les réponses et leur dépouillement peu fiables ;
- attermolements de la municipalité à l'égard de notre demande de participer au contrôle du dépouillement des réponses et de leur analyse.

Finalement, nous avons eu la surprise de voir *rdv Côte Penthièvre* (n° 6 de décembre 2002) publier ce dépouillement et présenter un commentaire intéressant.

Les chiffres sont erronés, ne se recoupent pas, se contredisent. Mais il en ressort pourtant qu'une très forte majorité des questionnés demande de réduire au minimum les activités du Centre nautique au Piégu, et se déclare favorable à un regroupement de ses activités, ... qui ne pourrait alors se faire qu'ailleurs !

Le bulletin n° 48 de décembre 2002 (p.19 et 20) reprend pour nos lecteurs l'essentiel des chiffres et des commentaires de *rdv Côte Penthièvre*, et rappelle les positions de l'AVA.

Aujourd'hui, **l'enquête publique sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) donne l'occasion à chacun de s'exprimer dans le cadre d'une procédure précise, et d'être entendu. Il est donc important de le faire !**

Sur la construction d'une structure nautique à Piégu, l'Avis de l'AVA annexé au dossier d'enquête sur le PLU s'exprime comme suit :

« La construction d'un bâtiment pour le Centre Nautique serait prochainement envisagée sur « la plate-forme qui sera prochainement dégagée au pied de la falaise de Piégu, en cours de consolidation.

« Actuellement le Centre Nautique dispose sur le site de Piégu d'installations provisoires « depuis qu'en 1987, à l'occasion d'un premier projet à cet emplacement, fut décidée une « fouille de sauvetage qui a permis de confirmer l'intérêt scientifique de ce site « préhistorique.

« L'éventualité d'une consolidation de cette implantation devrait être subordonnée au résultat « de l'étude globale sur les différentes activités du Centre Nautique, prenant en considération « les différents usages possibles à terre, sur la plage et sur l'eau, comme demandé par l'AVA « depuis plusieurs années.

« Le site de Piégu présente en effet des atouts certains pour d'autres équipements, tels que la « baignade en été, la promenade, la détente ou la restauration, notamment hors saison ; ils ne « doivent pas être érudés.

« Dans son bulletin de juin-juillet 2003, l'association Vivarmor Nature, gestionnaire de la « réserve du Verdelet, suggère également un programme d'animation socioculturelle avec un « écomusée préhistorique mettant en valeur les fouilles archéologiques réalisées^[1].

« Le projet de PLU n'évoque pas ce projet.

« Le document graphique classe le terrain concerné en zone 5Uaf.

« **L'AVA propose son classement en zone AU's, tant que, sur la base de l'étude générale « demandée, un projet global n'aura pas été élaboré de façon concertée.**

« Par ailleurs, le quai et la voirie qu'il supporte sont intégrés dans une zone 18AU's, réservée « aux activités liées à la présence de la mer et du centre nautique, dont les principes « d'aménagement, si nécessaire, seront définis plus précisément au moment de la « modification du PLU.

« **Là aussi l'AVA demande que les projets d'aménagement éventuels soient élaborés de « façon concertée et qu'une zone analogue soit créée aux Murs Blancs** pour la réserver de « manière identique jusqu'à ce que les études nécessaires aient été faites.

« (1) –Ce serait pour elle la meilleure restauration de ce site, inutilement dénaturé et saccagé il y a une « quinzaine d'années ».

L'AVA réclame donc depuis des années une étude complète sur les opportunités d'implantation définitive aux Murs Blancs de toutes les activités du Centre nautique actuellement exercées sur la digue-promenade.
Cette étude n'a jamais été faite.

Cependant, la falaise a été creusée pour permettre la construction d'un bâtiment destiné au Centre nautique, alors que les bâtiments administratifs, techniques et d'hébergement sont à l'opposé à la pointe de La Guette entre Dahouët et Les Murs Blancs, et qu'il était déclaré que pour conserver le label « Station Voile » (aujourd'hui « Station Nautique ») il fallait faire un regroupement !

On a vu à quel désastre le creusement de la falaise de l'anse Cotard a mené, et les travaux très coûteux qu'il faut faire aujourd'hui pour la consolider. Au pied de la falaise consolidée, un socle va être construit pour planter dans le creux ainsi créé un bâtiment qui resterait destiné au Centre nautique.

Ce projet ne trouve aucun fondement dans le Plan Local d'Urbanisme.

Le problème de la vocation nautique de la station n'est pas étudié dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ni dans le Rapport de présentation. Aucune orientation n'y est donc fixée ; il n'y a pas l'esquisse d'un arbitrage entre les intérêts généraux de la commune, les objectifs de son développement économique et touristique, les éléments qui font la qualité de vie des résidents et l'attractivité de la station d'une part, et les intérêts propres du Centre nautique d'autre part.

Aujourd'hui, personne ne soutient plus -du moins officiellement- l'idée d'une implantation de toutes les activités du Centre nautique au Piégu.

Officiellement, ces activités seront réduites au minimum pour rendre le quai aux piétons, à la promenade et au repos dans le coin le plus abrité et ensoleillé de la plage, ainsi qu'aux activités des usagers du port.

Il faut en conclure que les autres activités du Centre nautique seraient définitivement implantées aux Murs Blancs, là où se trouve à titre provisoire depuis plus de 30 ans l'école de voile.

Mais absolument rien n'est prévu à cet effet dans le PLU.

Alors qu'on a prévu au Piégu une zone dite AU's « réservée aux activités liées à la présence de la mer et du centre nautique », rien n'est prévu aux Murs Blancs, alors qu'il sera nécessaire d'y créer un quai comme on l'a fait au Piégu. Il y a donc encore bien plus de raisons de créer une zone AU's aux Murs Blancs qu'à Piégu.

En conséquence, **nous vous proposons d'intervenir à l'enquête publique pour demander avec nous :**

- **que tout projet de construction au pied de la falaise en cours de consolidation soit gelé, et qu'à cet effet la zone actuellement classée 5 Uaf soit classée dans la catégorie AU's.**
- **que soit faite l'étude de la faisabilité et de l'opportunité du regroupement de toutes les activités du Centre nautique aux Murs Blancs, et que toute mesure nécessaire ou utile soit dès à présent prise dans le Plan Local d'Urbanisme pour la réalisation éventuelle de ce regroupement ;**
- **qu'il soit créé aux Murs Blancs une zone dite Aups identique à celle du Piégu.**

Comment intervenir ?

L'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) est ouverte le lundi 22 décembre et sera close le vendredi 30 janvier.

Vous pouvez :

- soit vous rendre à la mairie, y prendre connaissance du dossier du PLU, y rencontrer le commissaire-enquêteur et inscrire vos avis sur les registres ;
- soit adresser vos avis par simple lettre à

Monsieur le commissaire-enquêteur sur le projet de PLU
Hotel de Ville
22370 – Pléneuf-Val-André.

Les jours et heures de la salle où vous pourrez consulter le dossier du PLU et inscrire vos avis sur les registres, et les jours et heures de présence du commissaire-enquêteur si vous souhaitez le rencontrer vous seront indiqués par la presse locale.

Le dossier du projet de PLU comporte trois gros documents :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le Rapport de présentation, le Règlement ,
- plus des documents graphiques.

En pratique, ce sont les documents graphiques qui peuvent être consultés sur place le plus utilement et le plus aisément. Les cartes du zonage comportent le découpage en zones qui sont identifiées par un code (par exemple Uaa – AU) ; mais la signification des codes est rappelée sur chaque document graphique.

Le Règlement comporte le règlement de chaque zone. Si vous souhaitez connaître plus complètement et plus précisément la réglementation applicable à telle ou telle zone, il est assez facile d'y retrouver cette réglementation.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) comporte aussi en deuxième partie une présentation graphique des lotissements facile à consulter.

S'il est ainsi relativement facile de prendre connaissance de la réglementation applicable à telle ou telle zone et de faire sur cette réglementation des observations ponctuelles, par contre, il est pratiquement impossible de faire des observations générales sans un guide de lecture de la masse des documents, sans disposer d'une analyse critique du projet et sans des propositions d'avis à donner.

Pour vous faciliter la lecture et la compréhension des documents, la municipalité n'a rien fait : ils ne sont pas accessibles sur Internet malgré toutes nos demandes, il n'existe aucun outil d'information « grand public » sur les grands objectifs du projet d'urbanisme et sur les principales règles d'urbanisme proposées en conséquence ; il n'y eu aucune réunion publique de communication pour rendre le projet réellement accessible et ainsi critiquable.

Devant cette regrettable défaillance, l'AVA a mis sur son site Internet de très larges extraits des documents du PLU ; si vous ne disposez pas personnellement d'un accès à ce site, vous pouvez y accéder aisément au Guémadeuc au service Cybercommune où vous trouverez toujours le meilleur accueil.

En sa qualité d'association agréée, l'AVA a déposé à la Mairie un AVIS sur l'ensemble des documents du PLU. Cet avis est obligatoirement joint au dossier du PLU ; vous pouvez donc en prendre connaissance en même temps que des documents d'urbanisme. Mais il s'agit nécessairement d'un avis un peu technique dans sa présentation, puisqu'il se réfère à des documents qui ont eux-mêmes un caractère technique.

Le présent bulletin reprend une partie de l'avis joint au dossier.

Pour guider votre éventuelle critique, nous avons retenu, à titres d'exemples, trois points particulièrement sensibles : la Villa Notre-Dame – la digue-promenade – le Piégu. En effet, c'est dans l'aménagement du Val-André que se trouve la clé du développement économique par le tourisme ; c'est donc là que se posent les questions auxquelles vous êtes invité à répondre sur le rôle du développement dans la qualité de la vie des résidents.

Mais vous trouverez, dans l'Avis de l'AVA joint au dossier du PLU, d'autres points de du projet d'urbanisme sur lesquels nous vous invitons à réagir, notamment l'absence totale de plan général de circulation et de stationnement, les liaisons avec le Poirier vers Lamballe et Saint-Brieuc, l'urbanisme de Dahouët, etc.

Si vous intervenez à l'enquête publique en vous rendant à la mairie pour inscrire vos avis sur les registres, nous vous conseillons de préparer avant de vous y rendre le texte de vos avis. Après avoir vu les documents graphiques, après éventuellement un entretien avec le commissaire-enquêteur, vous pourrez être amené à modifier ou compléter ces projets d'avis ; mais, pour ne pas se noyer dans la masse du dossier et les commentaires peut-être trop techniques du commissaire-enquêteur, il faut partir avec un fil directeur de ce que vous avez à dire.

Que vous interveniez en vous rendant à la mairie ou que vous le fassiez par courrier, il faut d'abord décider de ce que vous voulez dire et rédiger le texte de votre avis. Si vous voulez intervenir sur plusieurs points, ce qui sera sans doute le cas le plus fréquent, faites un texte pour chaque point, afin que le commissaire-enquêteur puisse recenser plus facilement point par point les avis reçus.

A titres d'exemples seulement, nous vous proposons ci-après 3 lettres-types sur chacun de ces 3 points : Villa Notre-Dame – digue-promenade – Piégu.

Il est essentiel d'exprimer très clairement et précisément un avis d'une manière concise, comme nous le proposons ci-dessous, sans qu'il soit nécessaire de motiver longuement cet avis. Il est cependant intéressant que vous exprimiez le motif déterminant personnel qui vous a conduit à l'avis que vous donnez.

Nous pouvons vous proposer, dans certains cas, de signer une pétition ; vous adhérez ou non au texte qui vous est proposé, vous signez ou vous ne signez pas.

Tel n'est pas le cas pour les lettres-types ; vous les aménagez pour les ajuster à votre point de vue, vous les personnalisez.

Mais, si vous adhérez totalement à ce que nous vous proposons, rien ne vous interdit de prendre telles quelles les lettres-types et de les envoyer au commissaire-enquêteur !

Les lettres doivent comporter très lisiblement vos nom, prénom et adresse, avec éventuellement votre numéro de téléphone. Indiquez le cas échéant votre adresse à Pléneuf-Val-André s'il s'agit d'une résidence secondaire, et votre adresse principale.

N'oubliez pas de signer !

Nous vous invitons à nous envoyer une copie de votre intervention, à la fois pour nous permettre de mieux connaître vos positions et pour pouvoir les recenser de notre côté.

1 – Objet : Villa Notre-Dame.

Objet :

Classement des zones
Villa Notre-Dame
Place des Régates,
Camping des Monts Colleux

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Sur le classement des zones citées ci dessus, je vous demande de bien vouloir enregistrer l'avis suivant :

L'acquisition par la commune de la Villa Notre-Dame avait pour objet de faire une réserve foncière en vue de réaliser une opération d'aménagement susceptible de favoriser le développement du loisir et du tourisme de la commune.

Or aucune opération d'aménagement dans cet objectif n'est inscrite dans les documents du

Plan Local d'Urbanisme.

Le classement en zone Uaa de la partie basse du terrain de la Villa Notre-Dame est un classement en zone urbaine ordinaire qui ne comporte aucune disposition spécifique en vue d'une telle opération.

La partie classée en zone N est celle du parc qui doit rester à l'état naturel ; mais il n'est pas spécifié que cette zone est destinée à la création d'un parc ouvert au public.

Enfin, le classement de la zone de la place des Régates est ambigu.

Pour ces motifs, je demande que toute opération sur l'emplacement de la Villa Notre-Dame et des terrains de la place des Régates et du camping des Monts Colleux soit bloquée, tant qu'un projet répondant aux objectifs généraux de l'acquisition de la Villa Notre-Dame n'aura pas été élaboré en toute clarté, n'aura pas fait l'objet d'une large information et d'une concertation publique.

En conséquence, je demande que les zones de ces trois terrains soient classés AU

Dans le cas où ces trois terrains ne seraient ainsi classés, je demande que, pour le moins soient expressément inscrits dans le Règlement les trois dispositions suivantes :

- interdiction de démolir le bâtiment principal
- sauvegarde intégrale du parc et son aménagement en parc public
- interdiction de toute construction sur la place des Régates.

Je vous prie de recevoir...

2 – Objet : digue-promenade

Objet :

Sauvegarde du caractère
de la digue-promenade

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Le Rapport de présentation souligne qu'avec sa promenade piétonne, le casino, ses villas typiques, le front de mer possède une ambiance très forte qu'il convient de sauvegarder.

Or, les dispositions inscrites dans le Règlement ne sont pas de nature à assurer la sauvegarde de ce caractère.

La mesure minimale dont je demande l'inscription dans le Règlement est la fixation d'un Coefficient d'Occupation du Sol (COS) ou d'un Coefficient d'Emprise au Sol (COS), et d'une interdiction de construire en limite de propriété afin d'assurer la sauvegarde de l'aspect général du bâti de l'ensemble de la digue-promenade.

Dans le but de sauvegarder les coupures visuelles vers la mer et dans l'intérêt général de la zone en arrière du front de mer, je demande que le retrait de 3 mètres des constructions par rapport à la limite des rues perpendiculaires à la digue-promenade, imposé sur une profondeur de 15 mètres seulement, s'applique à toute la longueur de la rue ou à la section comprise entre la digue-promenade et les rues Georges Pompidou et Amiral Charner.

Pour la sauvegarde du caractère architectural, je demande que des règles impératives soient prises tant pour les aménagements ou les transformations des constructions anciennes que pour les constructions nouvelles.

Pour la sauvegarde du patrimoine bâti, je demande que des dispositions soient prises dont l'application ne relève pas seulement du pouvoir discrétionnaire du maire.

Pour tous ces motifs, je souhaite que l'ensemble de la digue-promenade soit classé « Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager » (APPAUP).

Je vous prie de recevoir...

3 – Le Piégu – Implantation du Centre Nautique.

Objet :

- Le Piégu,
- Implantation du Centre nautique

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Les graves dommages subis par la falaise du Piégu en vue d'y construire un bâtiment destiné au Centre nautique, alors que cette opération n'a jamais été inscrite dans les documents d'urbanisme, les troubles qu'apportent les activités du Centre nautique à la disponibilité, à la sécurité, à la tranquillité et à l'agrément tant de la promenade sur le quai que sur la plage, la gêne qu'elles apportent aux usagers du port titulaire d'un droit d'amarrage, doivent faire l'objet d'une réflexion approfondie.

Les règles d'urbanisme à édicter doivent avoir pour premier but la qualité de la vie de tous les résidents –principaux et secondaires-, et l'attractivité de la station en toute saison pour nos visiteurs, parents, amis ou touristes.

En conséquence, je demande une mesure de sauvegarde immédiate : le blocage de tout projet de construction au pied de la falaise en cours de consolidation, et, à cette fin, que la zone actuellement classée 5 Uaf soit classée dans la catégorie AUs.

Je demande que soit que l'étude soit faite de la faisabilité et de l'opportunité du regroupement aux Murs Blancs de toutes les activités du Centre nautique actuellement au Val-André, et que toute disposition nécessaire ou utile soit prise dès à présent dans le PLU pour la réalisation éventuelle de ce regroupement.

À cette fin, je demande qu'il soit immédiatement créé aux Murs Blancs une zone Aups identique à celle du Piégu.

-

-

Je vous prie...

[retour](#)

[Sommaire PLU-B](#) | [Sommaire général](#)