

**Eléments de réflexion  
pour les orientations de la politique de l'économie touristique  
à inscrire dans le  
Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)  
du PLU en révision.**

---

<b>I – Les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Brieuc</b>	<b>P.</b>
- 1-1 - Préserver l'attractivité du territoire	2
- 1-2 - Développer le tourisme littoral et gérer l'afflux touristique	4
- 1-3 - Créer les conditions d'une meilleure irrigation du territoire	4
1-3-1 - Améliorer la signalisation touristique	4
1-3-2 - Valoriser le réseau des chemins de randonnées	5
1-3-3 - Développer les modes de « déplacements doux »	6
1-3-4 - Favoriser l'accessibilité aux espaces récréatifs et touristiques par des transports collectifs	6
1-3-5 - Favoriser une bonne répartition entre l'intérieur du pays et le littoral des services et stationnement pour les véhicules de type camping-car.	7
<b>II – La Clientèle touristique</b>	
2-1 – La typologie de la clientèle touristique de la station.	
2-1-1 – Les résidents traditionnels	8
2-1-2 – Les nouveaux résidents secondaires	8
2-1-3 – Les touristes fidélisés	8
2-1-4 – Les touristes en séjour	8
2-1-5 – Les touristes de passage	9
2-1-6 – Les « usagers » de la plage, des équipements et des services de la station	9
2-2 - Les résidents secondaires à la base de l'économie touristique.	9
2-3 - Les nouvelles clientèles.	11
<b>III - Les équipements nécessaires au développement du tourisme.</b>	
3-1 – Les voies et espaces publics	13
3-2 – Les hébergements	15
3-3 – Les équipements sportifs	15
3-3-1 – le golf	15
3-3-2 – le nautisme	16
3-3-3 – le tennis	17
3-3-4 – les randonnées	17
3-4 – Les équipements de loisirs culture et jeux	17
<b>IV - Les services nécessaires au développement du tourisme.</b>	
6-1 – Les transports en commun	18
6-2 – L'Office du Tourisme	19
6-3 – Le nautisme traditionnel	19

## **I – Les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saint-Brieuc dans le domaine du tourisme.**

Le tourisme étant l'un des secteurs d'activité fondamentaux du Pays de Saint-Brieuc, le SCOT vise à affirmer et renforcer la position économique du Pays à travers un « projet touristique » attractif, conciliant accueil touristique et respect du territoire.

Les grandes orientations que le SCOT a retenues pour l'élaboration de ce « projet touristique » sont les suivantes :

- préserver l'attractivité du territoire,
- développer le tourisme littoral et gérer l'afflux touristique,
- créer les conditions d'une meilleure irrigation du territoire.

Ces orientations ne sont que très générales, puisqu'elles concernent les 63 communes du Pays qui ont des caractéristiques très diverses. La réflexion doit donc être poursuivie et les orientations approfondies au niveau de chacune des collectivités membres qui composent le Pays : la communauté d'agglomération de Saint-Brieuc et les communautés de communes, dont la nôtre, « Communauté de communes Côte de Penthièvre ». Ainsi, par exemple, l'orientation générale « Préserver l'attractivité du territoire » n'a ni le même sens ni le même contenu pour la communauté de Lamballe que pour la communauté Côte de Penthièvre. Il en est de même pour l'orientation « Créer les conditions d'une meilleure irrigation du territoire » puisque pour notre commune le problème de base n'est pas de « transporter vers » mais de « recevoir ».

L'agglomération de Saint-Brieuc a établi des orientations générales propres à son territoire en application des orientations du SCOT. Il ne semble pas que les autres communautés qui constituent le Pays en aient fait autant, et il est malheureusement certain que la communauté Côte de Penthièvre n'a rien fait jusqu'à présent. Il est pourtant nécessaire qu'un tel travail soit fait sur notre territoire communautaire, notamment dans le domaine du tourisme. Mais aujourd'hui l'impulsion ne peut venir que de Pléneuf-Val-André et d'Erquy.

**Les éléments de réflexion qui sont ici proposés pour la politique de l'économie touristique de Pléneuf-Val-André prennent nécessairement en compte la dimension communautaire, à la fois par la nature des problèmes posés, et par l'objectif de réviser le PLU pour y inscrire concrètement les orientations et directives du SCOT.**

### **1-1 – Préserver l'attractivité du territoire.**

Cette orientation générale doit recevoir une application particulièrement importante dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de notre commune, et plus largement sur l'ensemble du territoire communautaire : comme le nom qu'elle s'est donné l'indique, la communauté Côte de Penthièvre est un territoire littoral et le littoral est notre patrimoine touristique commun.

L'orientation constate à cet égard que le développement de l'accueil touristique passe :

- **par la préservation des paysages littoraux et ruraux,**
- **par la qualité des eaux de baignade.**

A l'objectif de la préservation, il faut ajouter celui de la **valorisation de ces paysages**, sans avoir à craindre qu'il conduise à des aménagements susceptibles de les dénaturer, puisque les dispositions de la loi Littoral sont très protectrices à cet égard.

L'orientation précise que l'accessibilité des sites, équipements, et hébergements pour les personnes atteintes de handicap doit être une préoccupation lors de la construction ou de l'aménagement d'un équipement touristique ou d'un site naturel.

Bien que le SCOT laisse d'une manière générale aux communautés de communes et aux communes le soin de définir les mesures d'application des orientations qu'il fixe pour la préservation des paysages littoraux dans le respect de la loi Littoral, il a paru utile d'en mentionner une : les communes sont incitées à être vigilantes quant au développement de l'implantation de mobile-homes sur les terrains de camping, qui doit rester modérée. Cette recommandation doit être prise en compte lors de la révision du PLU. Elle se verra traitée ci-après sous le paragraphe 1-3-5 (p.7), où il apparaîtra qu'elle ne peut trouver d'application satisfaisante qu'au niveau du territoire communautaire en raison de l'exiguïté du territoire de notre commune dont la plus grande partie utile est soumise aux contraintes des zones dites « proches du rivage ».

Sous le titre des orientations du SCOT dans le domaine du tourisme, **l'objectif de la préservation des paysages urbains** n'est pas cité, alors que, **pour notre commune, leur qualité -Dahouët et digue-promenade- est un élément très important de son attractivité.** C'est que, précisément en raison de son importance, elle est spécialement traitée ailleurs. Pour notre commune, de la même manière, la municipalité, dès le point de départ, a retenu le projet d'en faire l'un des points-clés du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) à inscrire dans la révision du PLU. Elle fera l'objet d'un document spécifique de l'AVA.

Notre commune a la chance d'avoir des plages remarquables, celle du Val-André dans le beau site de la baie Saint Symphorien urbanisé au début du siècle dernier et dont le charme de la digue-promenade doit être protégé, mais aussi la très jolie petite plage du Pissot qui a un caractère semi-sauvage bien qu'elle soit en zone urbanisée entre le Val-André et Dahouët, et les grandes plages qui vont des Vallées à La Ville-Berneuf.

Il ne suffit pas d'en protéger les paysages, paysage urbain ou naturel : l'orientation du SCOT cite expressément **l'objectif de la meilleure qualité des eaux de baignade.**

Il s'agit pour notre commune d'un objectif prioritaire.

Pour le Val-André et pour Les Vallées, les pollutions proviennent d'abord de rejet d'eaux usées ou insuffisamment traitées. La question a été régulièrement rappelée par l'AVA au cours de ces dix dernières années et encore récemment dans le cadre d'un article général « *La gestion des eaux usées et eaux pluviales* » publié dans le n° 26 (juillet 2009) de *La Lettre de l'AVA*. Il reste encore une partie du réseau qui n'est pas en séparatif eaux pluviales/eaux usées et la capacité de traitement de la station d'épuration doit être augmentée. Mais l'AVA constate avec beaucoup de satisfaction que la municipalité fait une priorité des équipements à réaliser à cette fin dans les meilleurs délais.

Les pollutions arrivant à Dahouët par les eaux de La Flora ont beaucoup diminué à la suite des efforts faits au niveau de la communauté de communes pour réduire les pollutions d'origine agricole. La construction d'une nouvelle aire de carénage aux normes actuelles éliminera une grande partie des pollutions dues à l'entretien et à la réparation des bateaux.

Jusqu'à présent les plages de la commune n'ont pratiquement pas eu à souffrir de la pollution des algues vertes ; mais cette pollution est très menaçante, et il reste beaucoup à faire par des actions, qui relèvent des pouvoirs publics, coordonnées au niveau du Pays de Saint-Brieuc, le plus proche du terrain, et de la Région, avec le concours de tous les professionnels concernés.

## **1-2 – Développer le tourisme littoral et gérer l’afflux touristique.**

Le Pays de Saint-Brieuc comporte de nombreuses communes littorales, avec des stations balnéaires et des ports de plaisance importants, qui sont directement concernées par cette orientation. L’AVA plaide depuis des années pour que chacune d’elles considère que le territoire communautaire est leur territoire, sur lequel elles doivent fonder durablement un développement socio-économique commun et solidaire, pour que la Communauté Côte de Penthièvre soit réellement une communauté de projets.

Devant la forte pression saisonnière du tourisme littoral, **cette orientation vise la préservation de l’identité du territoire et de son attractivité.** A cette fin notamment, il est indispensable de réaliser tous les aménagements nécessaires à l’amélioration de la gestion des flux touristiques en les accompagnant des réglementations utiles d’accès et d’usage ; mais ce volet de la protection de l’identité du territoire ne doit pas conduire à négliger les équipements et services nécessaires au tourisme contemporain.

C’est sous ce double éclairage que pourront être définies les politiques de développement touristique à inscrire dans les Projets d’Aménagement et de Développement Durable (PADD) des PLU révisés des communes membres de la Communauté Côte de Penthièvre.

**L’orientation du SCOT précise que les réalisations indispensables à l’amélioration de l’accessibilité au littoral, spécialement aux stations, devront se faire dans le cadre d’un programme d’ensemble de gestion intégrée des espaces concernés dans un souci de développement durable.** A cet égard, l’AVA a complété le document rendu public fin octobre dernier sur le plan général de circulation et de stationnement à l’intérieur du territoire communal par des observations concernant l’accessibilité au territoire communal, qui sont des éléments essentiels de la problématique de la circulation, en se situant dans le cadre de cette orientation.

## **1-3 – Les conditions d’une meilleure irrigation de territoire.**

Pour cette orientation, le SCOT comporte des directives plus précises que pour les deux orientations décrites ci-dessus : **il s’agit en effet de faire mieux bénéficier du tourisme littoral l’ensemble des communautés membres du Pays de Saint-Brieuc.**

### **1-3-1 – Améliorer la signalisation touristique.**

Cette directive paraît a priori fort modeste à l’égard de l’objectif de l’irrigation du territoire qui relève du problème du réseau routier ; mais ce problème n’est pas de la compétence du SCOT, il est de la compétence du Département ou de la Région. Il faut cependant observer que les PLU doivent prendre en compte les projets relevant de ces compétences et même les anticiper afin d’inscrire dans leurs PLU les réserves foncières nécessaires. A l’égard du réseau routier les orientations du SCOT pour le développement du tourisme ne visent donc que la signalisation. Il s’agit de valoriser le réseau existant, d’orienter le visiteur, de le capter en préservant la qualité paysagère par la lutte contre les signalisations anarchiques privées et par la réglementation des publicités.

Une réflexion est déjà menée, dans le cadre de la mise en application du SCOT, au niveau de la Communauté Côte de Penthièvre. Il faut la poursuivre, aboutir à une réglementation commune et la mettre effectivement en application sur tout le territoire

communautaire en harmonie avec les règlements et pratiques en vigueur sur le territoire régional. Il ne s'agit pas seulement de définir les normes, formats, caractères et couleurs des panneaux de signalisation touristique ; il faut définir les circuits à flécher, réglementer le fléchage des lieux publics ou privés. C'est ainsi que l'AVA propose de flécher en tant que route touristique l'accès au centre-bourg de Pléneuf à partir du Poirier par Saint-Alban et la vallée de La Flora. Elle propose aussi une valorisation de l'accès à la station par la route côtière du fond de la baie de Saint-Brieuc par un meilleur fléchage. Les documents d'information établis par l'Office du Tourisme doivent évidemment être en harmonie avec les fléchages retenus.

A l'égard des panneaux publicitaires qui polluent abusivement les paysages, tout reste à faire. Pour notre commune, l'axe routier principalement concerné est la section de la départementale entre Le Poirier et Dahouët. Le travail de réglementation et de mise en application doit se faire au niveau du territoire en liaison avec le département. Ce travail sera difficile parce qu'il devra prendre en compte des intérêts divergents ; il devra donc être mené avec les parties intéressées, mais avec volontarisme pour répondre à la directive du SCOT dans l'intérêt général.

### 1-3-2 – Valoriser le réseau des chemins de randonnée.

La recommandation est la suivante :

Le GR34 côtier, les sentiers dits de « petite randonnée »(PR), et les boucles locales constituent une offre dense qu'il convient de conforter en veillant à leur entretien et à leur balisage.

L'entretien et le balisage du GR34 ainsi que de quelques sentiers de « petite randonnée » relèvent de la compétence de la Communauté de communes Côte de Penthièvre -c'est la seule compétence déléguée dans le domaine du tourisme ! Elle s'en acquitte, d'une manière qui peut être jugée satisfaisante, en référence aux **normes reconnues pour les sentiers de randonnée pédestre sportive**. Mais aujourd'hui, dans les secteurs du littoral qui comportent des stations balnéaires, c'est-à-dire en pratique tout le territoire communautaire pour la grande partie du GR34 et des sentiers en arrière-littoral, **ces normes ne sont pas adaptées à la demande de nouvelles clientèles de touristes qui sont plus des promeneurs que des randonneurs sportifs** : la facilité des parcours et leur sécurité doivent être améliorées, et ce d'une manière modulée suivant les sections à identifier en référence aux diverses clientèles à attirer et séduire. La clientèle attendue au complexe touristique « Les Thermes du Val-André » n'est pas la même que celle des grands campings d'Erquy.

Il y a, au départ, une question de compétence -et en conséquence de charge- à régler : la Communauté a-t-elle la charge d'entretenir, baliser et sécuriser les sentiers pour lesquels elle a reçu délégation de compétence en référence aux normes habituelles des sentiers de randonnée sportive, les améliorations pour transformer certaines sections en sentiers de promenade relevant alors des communes, ou doit-elle recevoir une compétence générale avec un cahier des charges établi en fonction des besoins identifiés section par section ? La deuxième solution est a priori préférable puisque les limites des sections à identifier ne coïncident pas nécessairement avec les limites des communes ; elle est en outre plus conforme aux orientations du SCOT à mettre en application puisqu'elles en font un objectif d'intérêt commun.

### 1-3-3 – Développer les « modes de déplacement doux » par vélos routes et voies vertes.

Une « vélo-route » est une chaussée partagée par tous les utilisateurs, à vitesse limitée, qui peut comporter des aménagements spécifiques de type piste ou bande cyclable. Une « voie verte » est aménagée en site propre ; elle est réservée aux déplacements non-motorisés, accessible au plus grand nombre sans exigence physique particulière, sécurisée et jalonnée. La définition des « voies vertes », qui devront être identifiées et inscrites dans les PLU des communes Côte de Penthièvre, exigera d'être précisée : ces voies seront ouvertes aux piétons et aux cyclistes ; mais seront-elles ouvertes aux cavaliers ? Faut-il exclure systématiquement les cavaliers de ces voies ou en décider au coup par coup ?

La question des « déplacements doux » sur le territoire de notre commune a déjà été posée dans le document présenté par l'AVA en octobre dernier pour l'étude du plan général de circulation et de stationnement. Mais l'orientation du SCOT pour le développement du tourisme vise un réseau communautaire, tout comme les sentiers de randonnée, à intégrer dans le réseau départemental que le Conseil général a décidé de créer au cours de ces 10 prochaines années. Le réseau à établir au niveau communautaire est donc concerné à cet égard par la « Littoral » et par l'axe Côte de Penthièvre/ Lamballe qui figurent dans le plan départemental.

Sur notre territoire communautaire, les anciennes lignes du « petit train » auraient constitué d'excellentes « voies vertes » notamment pour les cyclistes, puisqu'elles négociaient au mieux les dénivellations du secteur côtier. Malheureusement, de grandes parties de ces voies ont été privatisées. Faut-il se donner l'objectif de les rétablir progressivement en espaces publics (ou accessibles au public) et peut-être, en même temps, de sauver certains ouvrages d'art ?

### 1-3-4 – Favoriser l'accessibilité aux espaces récréatifs et touristiques par des transports collectifs.

Le SCOT recommande de mettre en place des dessertes par transport collectif reliant les pôles d'habitat avec les sites d'intérêt majeur et les zones de loisir, plages, itinéraires de randonnée, ... etc.

Cette recommandation concerne l'ensemble du Pays de Saint-Brieuc pour que toutes les communes bénéficient au mieux de l'attrait du littoral.

Pour l'irrigation vers les zones de loisirs de la Côte de Penthièvre, la responsabilité incombe principalement à l'agglomération de Saint-Brieuc ; mais elle incombe aussi à la communauté de communes de Lamballe. C'est dans le cadre du Pays de Saint-Brieuc que ces responsabilités doivent être mises en jeu, et c'est le rôle de la Communauté Côte de Penthièvre de le demander et d'organiser la concertation des parties concernées et la cohérence des mesures à prendre au niveau du territoire communautaire puisque c'est elle qui a délégué sa compétence SCOT au Syndicat du Pays de Saint-Brieuc.

**Pour notre commune, la municipalité a pris une mesure très appréciée avec la création d'une navette en été qui dessert notamment le grand parking de fixation du Guémadeuc à l'entrée de la station.** Cette navette devra être intégrée dans un projet à établir au niveau communautaire à définir et mettre en œuvre pour répondre à l'orientation du SCOT à cet égard.

### 1-3-5 – Favoriser une bonne répartition entre l'intérieur du pays et le littoral des aires de services et de stationnement pour les véhicules de type camping-car.

Une offre de types d'hébergement très large est l'une des conditions du développement du tourisme : du type de résidence du complexe touristique « Les Thermes du Val-André » aux types d'hébergement de plein air. Les auteurs des orientations générales du SCOT ont jugé utile de faire une mention particulière pour les véhicules de type camping-car dont le bon accueil exige une coopération entre les communes de l'intérieur du Pays de Saint-Brieuc et les communes littorales. En effet, les communes littorales ne disposent pas toujours des surfaces nécessaires à la création d'aires de services et de stationnement à leur offrir ; en outre, les règles de protection des paysages naturels et urbains conduisent à rejeter en arrière-littoral leur implantation (1). Un autre élément ne peut manquer d'être pris en compte : la valeur des terrains sur le littoral, et le coût des aménagements pour une offre de bonne qualité répondant à l'image qu'on souhaite donner de la station. Au regard de l'importance de ces immobilisations, la participation à l'économie touristique de cette clientèle est faible.

Le problème de l'accueil des camping-cars se pose particulièrement à notre commune dont le territoire est très restreint. Il existe à Dahouët, à proximité du bassin des Salines, une aire provisoirement affectée au stationnement des camping-cars. Elle est beaucoup trop petite pour permettre l'accueil d'une clientèle susceptible de faire un apport quelque peu significatif à l'économie locale. En raison du caractère provisoire de cette affectation, elle n'est pas aménagée. En outre, l'espace réservé à la collecte des déchets triés qui la jouxte est souvent sale et donne de la station une image plutôt déplorable. L'environnement du bassin des Salines manque cruellement d'espaces pour les activités liées au nautisme, ce qui rend d'autant plus urgent le déplacement de cette aire de stationnement. Or **la commune ne dispose pas d'espaces convenables pour créer une aire camping-cars aux normes qu'imposent la réglementation, l'objectif d'utilité pour l'économie locale et la recherche d'une image de qualité pour la station dans toutes ses composantes.** Lors de la création du bassin des Salines, il avait été projeté de transférer le camping sur un terrain appartenant à la commune situé au nord-ouest de La Caderie. Pour divers motifs ce projet n'a pas eu de suite. Il y a dix ans, la commune de Saint-Alban avait le projet d'établir sur un terrain adjacent un beau lotissement pour des maisons individuelles dont l'intégration dans l'environnement avait été très soignée. Pour une utilisation cohérente et économique des terrains et du paysage, il s'était alors imposé que notre commune s'engage sur son propre terrain à une opération de même caractère liée à celle de Saint-Alban. Mais ces lotissements auraient été à l'encontre de l'objectif qui a été alors retenu de sauvegarder intégralement le caractère naturel de la face versante nord-ouest des hauteurs de La Caderie et la vue qu'on doit en avoir à partir du quai des Terre-Neuvas ; le projet a donc été abandonné. La sauvegarde de ce paysage paraît s'imposer aujourd'hui encore plus fortement dans le respect des orientations du SCOT sur l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage et sur les implantations d'aires pour mobile homes. Le haut du terrain appartenant à notre commune a depuis lors été utilisé pour y créer de grands bassins de réceptacle des boues de curetage du bassin des Salines.

Le grand terrain de camping des Monts Colleux a été transformé en terrain de mobile homes. Si un changement de destination doit être recherché pour ce grand terrain de camping en plein cœur d'agglomération, ce n'est certainement pas pour revenir à l'accueil des camping-cars.

(1) – voir la recommandation concernant les mobile homes sous le titre de l'orientation 1 sur la préservation de l'attractivité du territoire (p.3).

A l'inverse de notre commune, Erquy dispose de très grands espaces pour un accueil rationnel et de très bonne qualité des camping-cars et des clientèles de ce type. Ces espaces sont situés entre l'agglomération et les belles plages du nord du cap d'Erquy. Par l'importance en nombre des usagers, ce tourisme fait un apport significatif à l'économie locale.

Pour aller au-delà, si nécessaire, dans la recherche de capacités d'accueil du territoire communautaire Côte de Penthièvre, il conviendrait de suivre la recommandation du SCOT en allant à l'intérieur sur l'arrière-littoral.

## **II – Les clientèles touristiques.**

### **2- 1 – Typologie des clientèles touristiques de la station.**

On peut sans doute analyser comme suit les clientèles touristiques de notre commune.

**2-1-1- Les résidents secondaires de type traditionnel**, propriétaires de maisons familiales qu'ils réservent à leur usage personnel et à celui de leurs familles et amis (il arrive qu'ils la prêtent, mais ils ne la louent pas : ce n'est pas un lieu d'hébergement impersonnel, anonyme, purement fonctionnel et utilitaire pour la seule durée d'un séjour) ; ils y reviennent chaque année assez régulièrement au rythme des vacances, les vacances prises ailleurs étant plutôt l'exception ; ils ont une attache forte aux lieux par la qualité de la vie qu'ils y trouvent aujourd'hui mais aussi souvent par l'affectif des souvenirs et par les projets pour l'avenir. S'ils ne le sont pas en droit formel, ils sont pourtant véritablement des citoyens plénevalandréens par leur attachement à la commune. Bien qu'ils constituent la clientèle de base de l'économie touristique, ils ne se considèrent pas du tout comme des touristes, et ils pourraient même avoir une certaine tendance au rejet des touristes de passage !

Sur ces résidents traditionnels, une remarque est importante : ce n'est pas une clientèle de personnes relativement âgées comme certains s'en font l'image. Ces résidents sont des familles et la plus grande partie de la clientèle des jeunes de la station est constituée par ces résidents. C'est ainsi qu'ils sont sans doute les principaux clients du Centre Nautique. Les autres jeunes fréquentant la station appartiennent à la clientèle de proximité (voir 2-6).

**2-1-2 – Les nouveaux résidents secondaires** ont beaucoup des caractéristiques des résidents traditionnels auxquels ils se substituent progressivement, mais ils s'en distinguent par des résidences plus petites –conçues ainsi, ou issues de divisions de résidences familiales-, avec des types de vacances plus courtes, moins rythmées mais plus fréquentes et pour qui la résidence plénevalandréenne n'est plus le lieu de vacances quasi-exclusif ; ils restent cependant, comme les résidents secondaires traditionnels, des citoyens de notre commune ... bien qu'ils aient parfois le sentiment d'être des citoyens sans droit !

**2-1-3 – Certains touristes sont des « habitués » de longue date de la station**, bien qu'ils n'y soient pas propriétaires ; ils reprennent souvent la même location par attachement aux gens et aux lieux. Cette clientèle est aujourd'hui très restreinte, mais il n'est pas certain qu'elle soit sans avenir si les « loueurs en meublé » améliorent et modernisent leurs équipements et leurs services et s'ils ont un type de comportement analogue à celui qui contribue à faire le succès de nombreux gîtes ruraux.

**2-1-4 – La clientèle des touristes en résidence de plus ou moins longue durée**, qui viennent pour un séjour a priori unique, puisqu'ils ont pris l'habitude de changer de lieux de vacances,



ou pour de longs week-ends font l'objet du paragraphe 2-3 (p.11) « Les nouvelles clientèles ». C'est pour leur accueil que l'AVA propose depuis plusieurs années de réfléchir à une nouvelle politique de développement du tourisme (décision spéciale de l'Assemblée d'août 2008 rappelée ci-après sous 2-2).

**2-1-5 – La clientèle des touristes de passage** dans le cadre d'un voyage est relativement peu importante en nombre : le territoire ne comporte pas de grands monuments ni de sites naturels ou urbains prestigieux à visiter, et ce n'est pas un point de transit et d'étape de grands circuits touristiques. Le golf des Vallées est toutefois une exception à ce constat ; mais faute d'hébergement jusqu'à présent, son attractivité ne peut être exploitée.

**2-1-6 – La clientèle des touristes de la journée** ou de la demi-journée qui viennent en saison pour la plage est nombreuse ; ils n'apportent directement à peu près rien à l'économie locale. Ce ne sont pas réellement des touristes, ils viennent du territoire proche en « usagers » des sites et de leurs équipements. La charge de gérer leur afflux et des équipements et services à leur offrir, qui s'impose à la commune ou à la Communauté Côte de Penthièvre, relève d'une conception unitaire et solidaire d'un territoire qui ne coïncide plus avec celui du Pays de Saint-Brieuc. C'est au titre de l'unité du territoire que sont demandées, justifiées et obtenues les subventions du Département et de la Région.

En outre ces « usagers » font indirectement des apports à l'économie touristique. Leur participation aux fêtes et manifestations de la station en saison contribue pour une bonne part à la rendre vivante et attractive. Ils constituent pour une grande part les visiteurs du dimanche hors saison et cet apport est loin d'être négligeable : on doit s'efforcer de rendre la station vivante et attractive toute l'année pour favoriser les longs week-ends de nos résidents secondaires sur la plus grande partie de l'année. Enfin c'est dans cette clientèle de proximité que se recrutent des résidents secondaires locaux qui viennent apporter une diversité saine dans cette population.

Cette typologie des clientèles de la station, proposée pour la recherche des bases d'une nouvelle politique du développement du tourisme, est nécessairement schématique. C'est ainsi que le touriste en camping-car -sur lequel les orientations du SCOT appellent l'attention- peut être un touriste en séjour de plus ou moins longue durée, tout comme le client du complexe touristique « Les Thermes du Val-André », ou même un « habitué » qui revient très souvent ; mais le plus souvent il n'est qu'un touriste de passage qui ne restera peut-être que quelques heures, préférant pour la nuit de meilleurs sites d'accueil.

Cet essai de typologie vise :

- à mieux identifier les résidents secondaires, leurs apports à l'économie locale, et les moyens d'accroître encore ces apports en les incitant à des séjours fréquents tout au long de l'année,
  - à mieux identifier les nouvelles clientèles, leurs attentes et leurs besoins,
- pour définir le « projet touristique » qu'appelle le SCOT pour soutenir l'économie locale dans une perspective de « développement durable ».

## 2-2 – Les résidents secondaires à la base de l'économie locale.

Lors de l'Assemblée générale d'août 2008 et au titre de la troisième décision spéciale « Pour une nouvelle politique de l'économie touristique », l'AVA avait d'abord rappelé que l'activité économique de la commune est et restera principalement fondée :

- sur les résidences secondaires, leur rénovation, leur entretien,
- sur les produits fiscaux qu'elles génèrent,
- sur les demandes de services et de biens de la vie courante des résidents, de leurs familles et de leurs hôtes.

Ce fait, pourtant évident, a tendance à échapper quelque peu à l'attention de nos décideurs locaux et à certains professionnels du tourisme plus tournés vers la clientèle des touristes de passage.

L'importance des résidents secondaires dans l'économie touristique n'est pourtant pas un phénomène propre à notre commune, ni même à notre région ; elle se manifeste partout en France, spécialement sur le littoral mais aussi à l'intérieur des terres dans les régions touristiques. L'AVA a rappelé plusieurs fois ce phénomène depuis son Assemblée générale de 2003 par une décision spéciale « Tourisme et développement ». Pour tenter de sensibiliser le public à cet égard, nous avons affiché au Forum des Associations de septembre les chiffres caractéristiques du nombre de lits par catégorie de touristes : sur le plan national, les résidences secondaires représentaient alors 13 à 14 millions de lits contre 1 million seulement en hôtellerie. En 2005, la Bretagne proposait près de 1,4 millions de lits, dont 980.000 pour les résidences secondaires et 280.000 pour les campings qui sont les deux piliers de l'hébergement breton (1)

Notre commune a des caractéristiques propres qui font que les résidences secondaires, dont le nombre est plus élevé que celui des résidences principales, ont encore plus de poids qu'ailleurs dans l'économie locale. Elle a un caractère littoral particulièrement marqué puisque la plus grande partie de son territoire est classé en zone dite « proche du rivage » ; toute la partie de l'activité économique qui n'est pas autocentrée (sur les résidents permanents, leur logement et leurs besoins courants) est quasi-exclusivement directement liée aux résidences secondaires et à leurs hôtes, puisque l'importance de l'agriculture est extrêmement réduite et que le peu de pêche professionnelle qui subsiste est plus ou moins rattachée à Erquy.

Les travaux de construction, d'agrandissement, de rénovation et d'entretien des résidences secondaires traditionnelles génèrent un chiffre d'affaires sans aucune mesure avec celui que génèrent les touristes de passage dans les commerces de restauration/bar et les divers commerces de cadeaux/souvenirs. A la différence des travaux de construction de grandes résidences collectives, ils font principalement appel à des entreprises locales.

Les ressources fiscales provenant de l'impôt foncier bâti et de la taxe d'habitation des résidences secondaires sont très probablement très supérieures à celles qui proviennent des résidences principales ; il serait intéressant que la Mairie en publie les chiffres.

La clientèle qui apporte le plus gros du chiffre d'affaires des commerces et services est celle des résidents secondaires. C'est évidemment vrai pour les commerces et services de proximité ; mais c'est également vrai pour des services de loisirs sportifs parce que les résidents secondaires traditionnels comportent un fort pourcentage de jeunes, comme on le constate pour les activités qu'offrent le Centre Nautique et Cap Armor.

(1) – Voir p.17 du n° de mai 2006 du journal de la Région « BRETAGNE ensemble ».

La Région a élaboré un Schéma régional du tourisme ( voir [www.tourismebretagne.com](http://www.tourismebretagne.com) )

## 2-3 – Les nouvelles clientèles.

Depuis plusieurs années, l'AVA attire l'attention de la municipalité, mais aussi des membres du Comité Directeur de l'Office du Tourisme et des acteurs économiques concernés, sur l'émergence de nouvelles clientèles de résidents qui viennent pour des séjours plus ou moins courts mais ne sont pas des résidents secondaires.

Dans une note à l'attention du Comité Directeur de l'Office du Tourisme peu après que l'AVA ait été invitée à assister à ses réunions, nous avons présenté des observations et suggestions sur les équipements et services à offrir à ces nouvelles clientèles, tout spécialement aux futurs clients du complexe touristique « Les Thermes du Val-André ».

A peu près au même moment, il y a deux ans, lors de la campagne pour les élections municipales, nous avons posé aux candidats les questions suivantes qui sont au cœur du problème sur lequel le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) devra contenir des orientations :

*Estimez-vous que doit rester majoritaire, dans le développement du tourisme local, la part des résidences secondaires familiales traditionnelles qui sont généralement du type d'habitat individuel relativement grand, dont les bénéficiaires reviennent plusieurs fois dans l'année et sont susceptibles de répondre à des offres de loisirs qui ne sont pas purement estivales (golf, petite croisière, promenade pédestre ou équestre, activités culturelles, ...) pour les fidéliser davantage, qui constituent véritablement un autre volet de la population pléneuvienne et qui, enfin, sont susceptibles de s'y fixer pour leur retraite ?*

*Estimez-vous au contraire que doit être plutôt favorisé le type d'habitat collectif qui se développe naturellement depuis un certain nombre d'années, qui comporte des logements d'une surface réduite en raison notamment d'un type de tourisme plus mobile et du coût de la construction en général, qui répond à une demande de touristes plus exigeants à l'égard des équipements publics de loisirs, mais moins attachés à la vie locale ?*

A ces questions, le leader de l'actuelle majorité avait répondu :

*Nous souhaitons garder un équilibre harmonieux entre résidents principaux et résidents secondaires, entre maisons familiales et petits appartements de tourisme. Nous serons vigilants sur les aménagements et la transformation en appartements des grandes demeures.*

On peut citer aussi la réponse d'un autre candidat, bien que sa liste n'ait obtenu aucun représentant dans le Conseil municipal, parce qu'elle exprime un avis également ouvert qui s'avère très consensuel, en allant un peu plus loin sur les moyens :

*...les résidences de famille ont fait la prospérité de la station. Il n'est pas sûr que ce soit la seule forme de résidence à privilégier. L'hébergement collectif de vacances que vous décrivez correspond à une demande réelle et permet la venue de touristes qui préfère cette forme de confort à celui offert dans des locations chez l'habitant. Cependant ce type de logement doit bénéficier d'un environnement adapté, qui permette aux occupants de s'insérer dans la station sans provoquer de perturbations anormales de voisinage, par exemple en disposant d'espaces suffisants pour le stationnement, de voies adaptées ...*

C'est principalement la perspective de l'arrivée sur la station de la clientèle du complexe touristique « Les Thermes du Val-André » et la nécessité de l'anticiper qui avait conduit l'AVA à rappeler son plaidoyer de 2003 pour une nouvelle politique du tourisme ; c'est ainsi que l'éditorial du n° 7 d'octobre 2005 de *La Lettre de l'AVA* avait pour titre et objet « La dynamique du projet thalasso ».

Mais, dans le même temps, l'AVA constatait que se développe un type d'habitat en logements relativement petits, collectifs ou en groupe, tel qu'on le trouvait déjà dans le lotissement de La Guette et plus récemment dans un lotissement de la Résidence du Golf.

Il ne s'agit pas d'une évolution propre à notre station. Dans un article « Tourisme : nouvelles tendances » publié par le mensuel du Conseil Général « Côtes d'Armor » de mai 2009, l'auteur écrivait :

«Les vacances ont énormément changé. Nous ne sommes plus dans le modèle des grandes « transhumances de l'été que nous avons connues il y a 30 ans, où l'on partait pour un mois et « souvent dans le même lieu d'une année à l'autre. Aujourd'hui, les gens partent plusieurs fois « par an, s'organisent au dernier moment pour des séjours de plus en plus courts, y compris « hors période estivale et à l'étranger. »

Cette évolution a été favorisée pour notre station par plusieurs faits :

- la 4 voies Paris/Brest, puis le TGV l'ont rapprochée de ses clientèles traditionnelles et de ses clientèles potentielles,
- l'augmentation du niveau de vie et les modalités de mise en application de la Réduction du Temps de Travail pour les cadres, qui constituent la base de ses clientèles traditionnelles et de ses clientèles potentielles,
- l'augmentation des activités du casino,
- les programmes réalisés par des promoteurs qui visent ces nouvelles clientèles et, demain, le complexe touristique « Les Thermes du Val-André ».

L'éventail des nouvelles clientèles de court et moyen séjour est assez large.

Il comprend, comme on l'a noté dans la typologie des clientèles touristiques, de véritables résidents secondaires par leur attachement à la station ; c'est là où ils reviennent un peu comme à un port d'attache, mais ils vont plus ou moins souvent ailleurs. Leur résidence n'a plus le caractère de maison de vacances familiales à la fois parce que la part du budget qu'ils y consacrent est réduite pour garder les moyens d'aller ailleurs, et parce que la vie familiale, plus ou moins marquée par l'évolution des mœurs, conduit à un type de vacances plus individuel : ce sont des logements plus petits, équipés d'une manière fonctionnelle sans recherche de caractère personnel pour faciliter un turn over des occupants membres de la famille ou amis, ou même quasi-étrangers à titre de prêt indemnisé ou d'échange ; si la véritable location de tels logements par l'intermédiaire de professionnels n'est peut-être pas encore très fréquente, on peut escompter qu'elle aura tendance à se généraliser si la station sait bien répondre aux besoins et attentes des nouvelles clientèles de touristes en court ou moyen séjour.

Ce type de résident, tel qu'il est décrit dans le paragraphe ci-dessus 2-1 de la typologie du présent titre (p.8), est un peu en marge des nouvelles clientèles qui font l'objet du présent titre IV ; mais il a à peu près les mêmes besoins et les mêmes attentes que les véritables nouvelles clientèles et, pour ce motif, il a semblé utile de le citer sous ce présent titre.

Sont également en marge des touristes en court ou moyen séjour **les touristes en mobile home**, bien qu'ils viennent souvent non en touristes de passage pour une ou deux nuitées, mais comme des touristes en séjour comme les futurs clients du complexe touristique « Les

Thermes du Val-André ». Leur nombre étant très réduit, sans qu'il soit envisageable de créer pour eux de nouveaux espaces d'accueil et leurs apports à l'économie locale de chacun de ces touristes étant très faible, ils ne constituent pas une catégorie significative dans l'éventail des nouvelles clientèles à prendre en compte dans la politique du développement de l'économie touristique.

**L'éventail des nouvelles clientèles comprend principalement des touristes qui ne sont pas des résidents secondaires, qui n'ont pas d'attache avec le territoire et ses habitants, qui sont locataires pour des durées d'une à deux semaines tout au plus** (paragraphe 2-1-4 p.8)

Pour cette clientèle, il faut se poser la question des équipements et services pour le développement du tourisme qui font l'objet des titres III et IV.

**La future clientèle du complexe touristique « Les Thermes du Val-André » constitue aujourd'hui la catégorie la plus emblématique des nouvelles clientèles.** L'AVA avait souhaité que les futurs exploitants du complexe apportent à l'Office du Tourisme une analyse de la clientèle qu'ils escomptent pour mieux connaître leurs besoins et leurs attentes et mieux définir en conséquence la politique touristique susceptible de contribuer au succès de l'opération.

Cependant, cette politique concernera une gamme de touristes en court et moyen séjour qui doit être suffisamment large. Or l'équipement hôtelier de la station dans les catégories moyennes est à peu près nul. Il commence à exister des locations de bon standing dans les programmes des promoteurs du type qu'on trouve par exemple dans la Résidence du Golf. Il existe d'autre part **un fort potentiel d'hébergement chez l'habitant** ; ce type d'accueil avec des logements labellisés commence aussi à se développer, mais il reste beaucoup à faire pour répondre aux attentes de ces nouvelles clientèles par des équipements et des services de qualité au niveau auquel la commune a voulu se placer avec l'opération de la thalasso ; à cet égard, l'AVA avait fait quelques propositions à mettre en œuvre notamment dans le cadre des compétences et des activités de l'Office du Tourisme.

### **III- Les équipements nécessaires au développement du tourisme.**

Les équipements nécessaires au développement du tourisme pour la clientèle actuelle et escomptée propre à notre station sont :

- les équipements qui font la qualité de la vie courante et par là l'attrait de la station pour un tourisme de séjour plus ou moins long,
- les équipements d'hébergements,
- les équipements de loisirs sportifs,
- les équipements culturels.

#### **3-1- Les voies et espaces publics.**

Ce sont là les premiers équipements de base qui contribuent à la qualité du séjour. C'est sur cette base que Perros-Guirec a été désignée il y a quelques années comme la station la plus accueillante de tout le littoral national.

Dans le document sur « Le plan général de circulation et de stationnement » établi par l'AVA et rendu public fin octobre 2009, les objectifs à atteindre pris en compte sont les suivants :

- assurer au mieux la desserte des lieux et services d'intérêt général (plages, ports, commerces, casino, ...) et le stationnement à proximité ;

- favoriser la fluidité du trafic automobile, à la fois par des parkings permettant d'éviter un afflux de circulation au centre de la station, par un dispositif de circulation et de stationnement utilisant d'une manière optimale les infrastructures existantes et par une police assurant la bonne application de ce dispositif ;
- assurer la sécurité et le confort des piétons, l'agrément de la promenade, élément important de l'attrait touristique de la station ;
- établir dans le même but des voies cyclistes ;
- assurer aussi, par un dispositif de circulation adéquat, une bonne desserte des habitations sur le plan de la sécurité et de la longueur des trajets.

La station ayant une clientèle principale de **touristes en séjour**, elle ne se trouve pas confrontée aux problèmes de circulation et de stationnement qu'ont les sites touristiques de visite qui ont à gérer de lourds flux de véhicules privés comprenant une forte quantité de cars de tourisme.

Pour la masse **des touristes de la journée** qui viennent en saison pour la plage, la commune dispose dès l'entrée de la station de l'excellent site du Guémadeuc pour lequel des aménagements supplémentaires restent nécessaires, et qui pourrait utilement être étendu de l'autre côté de l'avenue du Général Leclerc. Du côté de Piégu, ces touristes, spécialement pour ceux qui arrivent par le centre-bourg, disposent du parking de La Moinerie et accessoirement de celui de La Lingouare. Au centre du Val-André, la commune dispose au-delà du Guémadeuc d'un terrain aménageable à proximité immédiate du cœur de la station, de réserves foncières suffisantes pour créer un grand parking aux Monts Colleux. Enfin deux espaces appelés à devenir « zone bleue » ou payants, la place de l'Amirauté et la place des Régates, existent en plein cœur de station.

**Le document sur le plan de circulation et de stationnement ne prend en compte que les espaces publics de stationnement puisque tel est son objet.**

**Mais constituent des éléments essentiels de la qualité de la vie pour les touristes en séjour les espaces publics de promenade pédestre, de repos et les espaces de rencontre conviviale notamment les fêtes et les marchés.**

Pour « les circulations douces » piétonnières, le document de l'AVA « Plan de circulation et de stationnement » a présenté le constat de l'insuffisance de leur prise en compte et des propositions concrètes dans le cadre des orientations du SCOT du Pays de Saint-Brieuc. A cet égard, la station dispose notamment du site réellement exceptionnel de la digue-promenade qui est à la fois lieu de promenade et de rencontre.

La station est moins bien équipée en lieux de repos. Le parc de l'Amirauté n'est pas bien grand et les terrains de tennis occupent de grands espaces ; il n'y a pratiquement pas de place pour les jeux des enfants en complément de la plage sur laquelle il n'y a pas d'équipement. Le haut du parc de la Villa Notre-Dame, sur lequel l'AVA avait souhaité que soit créé un jardin public avec des jeux pour les enfants dans le cadre d'une opération d'urbanisation des Monts Colleux, a été déclassé de la catégorie « espaces verts à protéger » afin d'y construire de grandes villas de résidence collective.

Pour les espaces de convivialité fêtes et marchés, la commune ne dispose plus en cœur de station que de la place de l'Amirauté qui est un parking, puisque la place des Régates n'est pas conçue pour réaliser cette fonction à une échelle suffisante. Le site du Guémadeuc est intéressant pour certaines « animations », tels les cirques; mais il est trop éloigné du cœur de la station pour être un lieu utile de convivialité (tant du moins que n'aura pas été réalisée la grande opération de rénovation urbaine Guémadeuc/Grand Hôtel/Murs Blancs que l'AVA souhaite pour y créer un nouveau pôle à l'opposé de Piégu).

Dahouët manque à la fois d'espaces publics de parking et d'espaces publics de convivialité malgré le site urbain remarquable du quai des Terre-Neuvas, faute des aménagements et équipements nécessaires. Mais ces problèmes ne peuvent être pris en compte et réglés que dans le cadre d'une grande opération d'urbanisme de revalorisation et d'extension qui devra faire l'objet d'une étude approfondie avec tous les partenaires concernés.

Le centre-bourg dispose de bons espaces pour les marchés ; mais on constate qu'ils ont là un caractère plus utilitaire qu'au Val-André, moins attractif pour les touristes, bien que les navettes de l'été favorisent désormais leur fréquentation. Pour les manifestations festives ou culturelles, les deux pôles réellement utiles sont Le Val-André et Dahouët.

### 3-2 – Les hébergements.

Sur ce plan, la commune était jusqu'à présent extrêmement pauvre en hôtels de qualité. Elle avait dû procéder à une opération de sauvetage en acquérant la propriété du Grand Hôtel ; mais elle n'avait pas pu s'en tenir à un rôle de simple investisseur foncier et elle a pris la gestion de l'hôtel /restaurant.

L'ouverture dans quelques mois du complexe touristique « Les Thermes du Val-André » et un an plus tard des grandes villas en haut du parc qui en feront partie vont changer radicalement la situation ; mais il est nécessaire que la station comporte une gamme assez large d'hébergement de qualité dans leur catégorie.

On ne sait pas encore quelle place prendra sur cette gamme le Grand Hôtel après sa vente et sa reconstruction par un groupe privé.

L'hôtel qu'il est envisagé de construire aux Vallées pour la clientèle du Golf sera a priori du niveau du type d'hébergement « Les Thermes du Val-André ».

Ces équipements « haut de gamme » vont-ils entraîner de nouveaux projets en hôtellerie, situés à d'autres niveaux, pour répondre aux besoins de la nouvelle clientèle escomptée ?

Les offres de location de petits appartements de qualité vont-elles seules pouvoir répondre à ces besoins ?

Il n'est pas possible aujourd'hui de donner une réponse à ces questions.

On ne peut que constater que la commune se désengage de ce secteur et qu'elle ne disposera à l'avenir pour intervenir sur son évolution, que des moyens que lui donneront le PLU révisé.

Une mention spéciale doit être faite pour les équipements qui intéressent les groupes de touristes randonneurs à pied : le sentier GR34 sur la côte est de la baie de Saint-Brieuc est très fréquenté. Sur la commune il existe deux hébergements privés bien adaptés à leurs besoins, les centres de vacances Camp Vert et Château Tanguy.

La question des équipements d'accueil de plein-air est traitée plus haut sous le paragraphe 1-3-5 (p.7)

### 3-3 – Les équipements de loisirs sportifs.

La station a deux atouts majeurs pour les nouvelles clientèles à attirer et retenir, et pour ses clientèles traditionnelles à fidéliser : la golf et le nautisme.

Elle a une tradition « tennis ».

Pour les randonnées pédestres, cyclistes et cavalières, elle a un potentiel à valoriser.

3-3-1 – **Pour le golf**, la station a un très beau terrain de classe internationale ; mais manquent les équipements périphériques d'hôtellerie, de restauration et d'environnement.

Il est prévu de créer un hôtel au niveau de la qualité du terrain, et, en même temps, une restauration et un espace club de même niveau susceptibles d'attirer une clientèle de visiteurs du site ; il s'agit d'équipements qui seront à définir par la commune, mais qui seront à la charge d'un investisseur privé dans un cadre juridique à établir en liaison étroite avec le concessionnaire du terrain. En attendant cette réalisation, les joueurs venus pour la qualité du terrain et les compétitions qu'il accueille trouveront un hébergement de qualité correspondant à leur type de demande au Val-André dans le nouveau complexe touristique et au futur Grand Hôtel. Mais, dans la journée, tant pour les joueurs eux-mêmes que pour les visiteurs, il manque une belle salle de restaurant et des espaces club.

La plage des Vallées ne donne pas au golf un environnement de qualité. A long terme, il est permis d'escompter que le site des Vallées constituera un nouveau pôle de tourisme balnéaire dans ce très beau paysage naturel. Dès à présent, il conviendrait d'aménager proprement le site de l'ancien terrain de camping fermé en raison de la friabilité de la falaise, et de contraindre le propriétaire du bâtiment en bord de plage à usage de restaurant de le remettre en exploitation ; à défaut, la commune devrait le poursuivre, éventuellement l'exproprier et faire une opération provisoire de sauvetage (comme elle l'avait fait à une autre échelle pour le Grand Hôtel).

A proximité immédiate de la station, il existe deux autres golfs, celui des Sables d'Or et le petit golf de Morieux (La Crinière), qui permettent de revendiquer une image « golfs toutes catégories » susceptible d'intéresser une clientèle de touristes en séjour qui ne viennent pas spécialement pour le golf mais qui le pratiquent ou ont envie de le pratiquer.

**3-3-2 – Pour le nautisme,** la station a la chance de disposer de trois sites très complémentaires : Dahouët, le Val-André et La Ville-Berneuf.

Dahouët est le premier site à avoir été réellement équipé pour le tourisme avec la construction sur La Guette du bâtiment de l'école de voile. Cet équipement n'a été heureux ni par le choix du site qui avait plutôt vocation à rester à l'état naturel, ni par l'architecture qui s'est voulue « moderne », ni par la fonctionnalité. Pour un nautisme traditionnel avec des bateaux de promenade, de petite croisière et de compétition locale (1), c'est autour du bassin qu'il fallait construire. L'activité de l'école de voile s'est tournée très vite vers la voile légère sportive pour laquelle le site n'était pas adapté : après une tentative malheureuse de créer une cale et une petite plateforme à proximité de la sortie en face du quai des Terre-Neuvas, il s'est imposé de transférer sur la plage du Val-André cette activité de voile légère sportive qui intéresse spécialement les jeunes. C'est alors le site des Murs Blancs qui a été retenu ; mais ce site n'a jamais été aménagé, de sorte qu'une partie de plus en plus importante des activités du Centre Nautique s'est installée au Piégu, avec des installations de fortune pendant de très longues années parce qu'une telle implantation paraissait fort discutable du point de vue de la qualité touristique de la station prise dans tous ses éléments. Les difficultés d'une telle implantation demeurent ; le projet d'aménagement du quai Célestin Bouglé tente de les régler au mieux. Mais désormais, le Centre Nautique dispose au Piégu d'un équipement qui répond aux besoins des activités de voile légère, tant sur le plan de l'exploitation opérationnelle que sur le plan administratif. Les bâtiments de la pointe de La Guette n'ont pratiquement plus qu'une fonction d'hébergement qui aurait sa place ailleurs.

Le site du Piégu ne permet pas de servir de base à toutes les activités de voile légère sportive. L'autre volet de l'équipement à poursuivre se situe aux Murs Blancs. Pour justifier l'implantation au Piégu du bâtiment qui vient d'entrer en exploitation, la municipalité a présenté en même temps un projet pour l'équipement du site des Murs Blancs ; mais ce projet,

(1) – La commune n'a jamais eu l'ambition de créer un centre de voile haute compétition comme l'a fait Saint-Quay.



bâclé parce qu'il n'était qu'un alibi, doit être entièrement repensé, et l'AVA souhaite qu'il constitue l'un des éléments importants d'une opération d'urbanisme du secteur Guémadeuc / Grand Hôtel / Murs Blancs qu'il faut se donner le temps d'élaborer, arrêter, financer et réaliser dans une vision à long terme.

La voile légère sportive intéresse moins les nouvelles clientèles du type du complexe touristique « Les Thermes du Val-André » que les clientèles traditionnelles. Ces nouvelles clientèles se révéleront sans doute plus attirées par la voile de promenade ou de petite croisière, et son apprentissage, si la station est en mesure de présenter une bonne offre dans ce domaine. A cette fin le port de Dahouët constitue un excellent site ; il fait l'objet d'un grand projet d'urbanisme et c'est dans ce cadre qu'il faudra placer le problème de l'équipement pour le tourisme nautique des nouvelles clientèles.

Le site de La Ville Berneuf est remarquable pour les sports de planche à voile, kit-surfing, char à voile ..etc. Il dispose désormais d'un petit équipement, mais en raison de la distance son exploitation est mal aisée, et il semble qu'elle devrait se développer en coopération avec Erquy. Le char à voile, pour lequel il existe peu de sites aussi favorables, est sans doute susceptible d'attirer certains touristes des nouvelles clientèles escomptées.

Ce site est aussi intéressant pour les activités de parapente.

3-3-3 – La station a une certaine **tradition « tennis »**, notamment avec les championnats de début août, que le golf a quelque peu reportée au deuxième plan.

C'est une activité sportive qui intéresse les nouvelles clientèles si leur sont offerts les équipements et services nécessaires à un rajeunissement de l'image de la station. Aujourd'hui, les équipements du parc de l'Amirauté et ses extensions vers la rue François Bois paraissent répondre à l'actuelle demande. Mais cette situation de relatif déclin devrait se modifier et, pour répondre à l'objectif d'un tourisme hors saison, il faut sans doute prévoir de nouveaux courts couverts.

3-3-4 – Pour les randonnées sportives pédestres, cyclistes et cavalières, le territoire communautaire a un beau potentiel. Il n'est pas nécessaire de réaliser des investissements importants pour l'exploiter (1). Il y a quelques aménagements à faire pour améliorer les sentiers et un balisage efficace avec quelques panneaux décrivant les circuits.

### 3-4 – Les équipements de loisirs culture et jeux.

Pour les jeux, la station a la chance d'avoir un casino. Les travaux en cours place des Régates vont améliorer ses capacités « jeux » et en même temps donner plus de place pour la restauration/brasserie (point faible de la digue-promenade) et créer une nouvelle activité de congrès avec hébergement dans le complexe « Les Thermes du Val-André ».

Ce supplément d'activité permettra de conforter et développer l'activité « spectacles : conférences » et parfois « expositions ».

Pour le reste, sur le plan culturel, la station est assez pauvre, et cette pauvreté ne manquera pas d'être ressentie par les nouvelles clientèles.

« Le Jazz à l'Amirauté » est un bon exemple de ce qu'il convient de faire. Mais ses manifestations du mardi n'ont lieu qu'en juillet et août, et l'équipement d'accueil, resté très réduit, n'incite pas à l'organisation d'autres manifestations.

(1) – les aménagements assez importants à faire pour les cyclistes, tant dans le cadre de la commune que dans celui de la Communauté Côte de Penthièvre, relèvent de l'objectif général de faciliter « les circulations douces » fixé par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc

Le bâtiment lui-même de l'Amirauté, qui devait être dédié à des activités culturelles et artistiques, est plus ou moins à l'état d'abandon parce qu'on ne sait plus très bien ce qu'on veut en faire. La municipalité a manqué il y a quelques années un projet de résidence d'artiste qui aurait pu se réaliser avec un sculpteur connu. Le bâtiment, même s'il était entièrement reconstruit de l'intérieur, est trop petit pour une installation de bibliothèque / multimédias dont la station a besoin, et trop petit aussi pour des expositions autres que de petites expositions permanentes. Ce bâtiment est un patrimoine qu'il faut sauver ; mais un patrimoine vide n'est pas concevable s'il n'a pas une valeur propre architecturale ou historique remarquable, ce qui n'est pas le cas.

Pour une bibliothèque / multimédias au niveau des ambitions de la station (1), la précédente municipalité avait envisagé d'utiliser les locaux de l'ancienne école publique du centre-bourg ; mais ils ont reçu une autre affectation. Il faut trouver un autre espace et sans doute construire des locaux exactement adaptés aux besoins. Ne peut-on envisager de les construire en arrière du bâtiment de l'Amirauté (comme cela a été fait pour la mairie) pour un bloc culturel en cœur de station ?

Pour les expositions temporaires et autres manifestations du type « salon de l'artisanat local, on ne trouvera les espaces nécessaires qu'au Guémadeuc, dans le cadre d'un projet urbain pour le secteur Guémadeuc / Grand Hôtel / Murs Blancs et d'une reconstruction, dans un avenir à définir, du bâtiment du Guémadeuc comportant des salles de séminaire utilisables en saison pour des expositions.

(1) – un projet du type de celui de Lamballe peut être jugé trop ambitieux et trop lourd même pour le niveau de la Communauté de communes ; mais un partenariat avec Lamballe pourrait sans doute être envisagé.

#### **IV – Les services nécessaires au développement du tourisme.**

On ne citera ici que pour mémoire les mesures de police, de sécurité et de propreté des voies et espaces publics : il s'impose a priori de les assurer au mieux dans l'intérêt général direct de tous les résidents, mais il y a encore quelques progrès à faire pour atteindre ce mieux.

Les moyens de la police municipale ont été améliorés ; il n'est pourtant pas certain qu'ils répondent suffisamment à tous les besoins à l'égard de l'information des visiteurs et des touristes en séjour, de la prévention et de la sanction des infractions, et, là, il vaut mieux être au dessus de la barre qu'au dessous.

A l'égard de la sécurité, il y a deux champs d'action très différents :

- la sécurité des baignades et des activités nautiques très proches du rivage (respect des règles et sauvetage),
- la sécurité des piétons dans la journée sur les voies publiques qui relève de la police municipale, et la sécurité de tous les espaces publics la nuit qui relève de la gendarmerie.

4-1 – Les **services de transport en commun** sont aujourd'hui présentés au premier plan des orientations du SCOT du Pays de Saint-Brieuc (1).

1) – voir *La Lettre de l'AVA* n°20 avril 2008 p. 3 et suiv.

Pour le territoire communal, la municipalité a créé un service de navette Dahouët/Val-André/centre-bourg qui est très apprécié. Il assure notamment la desserte du grand parking de fixation du Guémadeuc. Il faut sans doute envisager d'en étendre le parcours en arrière littoral puisque c'est là qu'il faut envisager l'accueil de nouvelles populations, et d'allonger par les deux bouts la période du service actuellement limité à juillet/août.

Mais il est nécessaire d'élaborer, arrêter et mettre en application un service communautaire ou, plus utilement, un service intercommunautaire avec Lamballe Communauté. Il s'agit d'abord, comme l'AVA l'a suggéré dans son document « Plan général de circulation et de stationnement », d'assurer la continuité d'un service public de transport entre la gare TGV de Lamballe pour la clientèle touristique de notre station (et celle d'Erquy). Mais il s'agit aussi d'irriguer l'ensemble du territoire de la côte est de la baie de Saint-Brieuc tant pour les touristes que pour les résidents permanents qui, pour se rendre à leur lieu de travail, utilisent la SNCF à partir de Lamballe..

#### 4-2 – Les services spécifiques à l'égard des touristes relèvent d'abord de **l'Office du Tourisme** :

- informations données sur place ou sur demande par courrier sur l'hébergement, la vie quotidienne, les fêtes et animations diverses, les sites à visiter, ...etc.
- promotion de la station par des informations ciblées, présentées d'une manière claire et attrayante par divers supports, notamment par le canal Internet aux multiples ressources,
- les prestations diverses : billetterie SNCF, organisation de circuits touristiques, ...etc.

Il est indispensable d'avoir à cette fin un local et du personnel très qualifié en cœur de station. L'AVA demande depuis longtemps que la compétence de ces services soit déléguée à la Communauté de communes Côte de Penthièvre qui, elle-même, devrait passer des accords de coopération avec les autres communautés de communes de tout le littoral de la côte est de la baie de Saint-Brieuc. Il est en pratique nécessaire d'installer au carrefour du Poirier, qui est sur l'axe d'accès majeur à cette partie du littoral, un bureau central d'informations touristiques, et de concevoir, éditer et diffuser des documents d'information et de promotion pour tout ce littoral, que chaque communes ou groupe de communes compléterait par un fascicule d'information propre à son territoire.

Les touristes résidents secondaires traditionnels ont encore assez peu besoin de l'aide de l'Office de Tourisme, puisqu'ils connaissent les ressources du territoire –ou croient bien les connaître, alors que tout change vite !- . Il en est autrement pour les touristes de passage et plus encore pour les nouvelles clientèles de touristes en court ou moyen séjour.

#### 4-3 – Une catégorie des autres services à assurer pour le développement du tourisme dans notre station, notamment avec les nouvelles clientèles déjà arrivées et celles qui sont escomptées : celle des **services pour le développement du nautisme traditionnel** voile/promenade et petite croisière mérite une attention particulière (1).

De nombreux résidents secondaires ont un bateau qu'ils n'utilisent que quelques semaines par an. L'AVA a suggéré de créer avec les professionnels de l'entretien (et souvent de l'hivernage) un service de location de ces bateaux. La gestion et les risques de l'opération seraient pris par ces professionnels, les propriétaires passant avec eux un contrat de simple mise à disposition. Les contrats de location seraient passés par les professionnels en leur propre nom et à leur bénéfice avec les locataires ; les propriétaires recevraient en contre partie de la mise à disposition un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé.

(1) – voir *La Lettre de l'AVA* n° 12 oct.2006 p.5

Les contrats avec les locataires seraient de deux types :

- la location simple du bateau avec un dépôt de garantie ;
- une prestation de location du bateau avec un homme d'équipage responsable de la manœuvre, et qui pourrait en outre, éventuellement, faire un peu d'initiation à la voile sur le type de bateau loué à la demande du client.

Le Centre Nautique serait appelé à un double rôle :

- sélectionner, former si nécessaire et contrôler les aptitudes des candidats à cette fonction d'homme d'équipage et en donner la liste aux professionnels ;
- centraliser les offres et les demandes dans un rôle de simple intermédiaire sans prendre aucune responsabilité notamment en cas d'erreur, de faute ou simplement de prestation jugée mauvaise ou insuffisante d'un homme d'équipage inscrit sur la liste remise à titre purement indicatif aux professionnels, responsables exclusifs à l'égard des clients.

**La sortie en mer est en soi très attractive pour des touristes en séjour ; la beauté des côtes y apporte un intérêt supplémentaire.** Il faut savoir organiser un tel service, et, à cette fin, convaincre les professionnels de son intérêt pour eux-mêmes et pour les propriétaires des bateaux leurs clients.

Le port de Dahouët est un atout touristique pour la commune qui, jusqu'à présent, a été peu exploité, les efforts depuis plus de 20 ans s'étant polarisés sur le Val-André en tant que station balnéaire.

Mars 2010