

Assemblée générale du 12 août 2011

RAPPORT du CONSEIL D'ADMINISTRATION.

I – La vie interne de l'association.

1-1 – Les adhérents.

Au 30 juin dernier, l'association comptait 364 membres. Depuis plusieurs années, le nombre reste en légère progression : 350 au 30 juin 2010 – 348 en 2009 – 337 en 2008.

Cependant, nous n'avons reçu que 8 nouvelles adhésions au cours de l'exercice, soit sensiblement moins que les années précédentes, l'augmentation supérieure du nombre de sociétaires étant due aux conjoints (sociétaires étant passés de la cotisation individuelle à la cotisation couple). En outre, compte tenu de l'importance de l'enjeu de la révision du PLU, nous avons ajourné des radiations, escomptant que certains sociétaires défaillants décideraient de renouveler leur adhésion par le versement de la cotisation ; après les radiations qui s'avèreront nécessaires, il faut envisager un éventuel recul du nombre des membres. Il reste dans tous les cas nécessaire d'accroître le nombre des adhérents.

Aucun évènement au cours de l'exercice écoulé n'est venu mobiliser l'opinion et favoriser de nouvelles adhésions. Nous-mêmes, au Conseil d'administration, très absorbés par les travaux dont il vous est rendu compte ci-après, n'avons pas pu nous appliquer suffisamment à la recherche et à la mise en œuvre des moyens utiles pour appeler l'attention de nos concitoyens sur l'importance de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à l'égard de l'avenir de notre commune, et sur le rôle qu'ils peuvent et doivent y jouer, soit directement à partir des informations que nous leur donnons, soit par leur participation à l'AVA qui a vocation à les représenter. La très grande difficulté de mobiliser l'opinion sur le thème de la révision du PLU ne peut vous échapper. Le type d'action que votre dernière Assemblée générale nous avait donné mandat de mener, s'il est très fondamental, n'en est pas pour autant susceptible d'attirer l'attention et de retenir l'intérêt. Nous escomptons à cet égard un meilleur résultat avec l'un des thèmes d'action que nous vous proposons pour l'exercice qui vient de commencer : un plan d'urbanisme pour Dahouët ; mais, sans relais sur le terrain, l'importance de l'objectif que nous poursuivons risque d'échapper à nos concitoyens parce qu'elle ne peut s'exercer qu'à travers des procédures dont la formulation les rebute.

Le seul moyen réellement utile de faire connaître les buts, les moyens et l'action de l'AVA et de susciter des adhésions vous appartient : des contacts personnels directs avec vos parents, vos voisins, vos amis. Beaucoup d'entre vous qui ont des enfants adultes attachés à notre station doivent s'interroger : ont-ils su les convaincre d'adhérer à l'AVA, ont-ils même pensé à le faire ? L'AVA, pourtant, mène une action qui les concerne particulièrement puisqu'elle est encore plus tournée vers l'avenir que vers la simple défense de la qualité de la vie aujourd'hui, telle qu'elle est perçue par nous avec parfois, peut-être, un regard quelque peu nostalgique en arrière. Les éléments qui font la qualité de la vie à Pléneuf-Val-André sont évolutifs, ici comme ailleurs ; il est important que les nouvelles générations nous apportent leur regard et leurs perspectives sur ce qu'est et ce que doit être la qualité de la vie à Pléneuf-Val-André, en s'efforçant à leur tour de ne pas privilégier l'immédiat.

L'AVA n'existe que par ses sociétaires ; nous devons le redire chaque année et vous devez le dire autour de vous, car trop de nos concitoyens ont tendance à penser que notre association est une institution nécessaire qui, pour beaucoup, assure sa mission avec compétence, mais qu'elle n'a pas besoin de leur adhésion.

1-2 – La Lettre de l'AVA et InfoAVA/mail.

En cours d'exercice, *La Lettre de l'AVA* vous apporte les informations et les points de vue vous permettant de vous fonder une opinion, tout au moins de vous poser les vraies questions, et de participer au débat public.

Elle a été publiée régulièrement -sauf un retard -, au rythme bimestriel, le mois suivant la période des deux mois précédents que couvre chaque numéro.

Nous comprenons les critiques qui nous sont faites sur un certain défaut d'attractivité, que nous nous efforçons pourtant de combattre. Comme nous vous l'avions exposé l'année dernière, nous nous heurtons à la difficulté relevée plus haut à propos de la recherche de nouveaux adhérents : notre action ne peut s'exercer qu'à travers des procédures au caractère juridique fortement marqué, dont la formulation est rebutante. Nous prenons soin, dans toute la mesure du possible, de maintenir pour chaque numéro un équilibre entre les informations fondamentales qui ne peuvent échapper à ce type de formulation et des articles plus accessibles et d'intérêt plus perceptible et concret.

La formule de courrier *InfoAVA/mail* est un complément utile à *La Lettre*. Nous avons utilisé cette formule au cours de cet exercice pour présenter les dossiers que nous avons mis sur notre site Internet et pour vous inviter à vous y reporter. Tous les numéros *InfoAVA/mail* font l'objet d'un tirage papier expédié avec le numéro le plus proche de *La Lettre*. Nous rappelons que ceux de nos sociétaires qui ne disposent pas d'un accès Internet, ou ne le pratiquent pas, peuvent nous demander de leur envoyer par courrier postal copie des documents mis sur le site.

Ce site est régulièrement mis à jour. Nous vous demandons de le faire connaître.

II – Compte rendu d'activité.

L'action du Conseil d'administration est déterminée par les décisions spéciales que vote chaque année votre Assemblée générale et par les circonstances de la vie municipale, dont il faut saisir les opportunités qu'elle apporte et résoudre les difficultés qui surgissent.

En vous rendant compte l'année dernière de notre activité au cours de l'exercice écoulé, nous vous indiquons que, dans l'attente du début des travaux de révision du PLU, nous avons poursuivi la présentation des analyses, réflexions et propositions de l'AVA sur les principaux éléments du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) à élaborer dans le cadre de la révision du PLU, pour une participation utile à la concertation et au débat public. Le début des travaux de révision était alors prévu pour l'automne suivant. Ils ont effectivement commencé au cours du dernier trimestre de l'année, mais ils paraissent n'être encore que dans la phase d'exploration et d'appréhension des problèmes.

2-1 - La participation de l'AVA aux « ateliers » de mai / juin 2011.

Afin de progresser dans cette phase préparatoire, la municipalité a organisé, sous le pilotage du cabinet d'urbanisme Bernard LEOPOLD de Morlaix, qui a reçu mission de l'assister dans les travaux très complexes de la révision du PLU, trois ateliers :

- 1 – Qualité environnementale de la commune 3 mai,
- 2 – Déplacements, mixité et organisation de l'espace 17 mai,
- 3 – Impact des bâtiments sur l'environnement 7 juin.

A l'issue de ces « ateliers », une « réunion de restitution » des échanges de vues s'est tenue le 8 juillet.

L'AVA avait été invitée et a participé à ces quatre réunions. Lors de chacune d'elles, les participants étaient au nombre d'une vingtaine, dont une très grande majorité d'élus et de techniciens.

Lors du premier « atelier », celui sur la qualité de l'environnement, la question des zones humides a été longuement présentée ; elle n'a suscité que peu de réactions. L'inventaire actuel des zones humides de la commune est un inventaire provisoire, dont la finalisation est en cours ; il sera définitivement arrêté avant la fin de l'année et il sera alors considéré comme une donnée de l'aménagement du territoire communal qui n'est plus récusable. Dès à présent, les techniciens paraissent avoir tendance à considérer que le zonage est déterminé par des critères objectifs qui ne laissent que fort peu de marge de discussion. Il n'en est pas moins important que les parties concernées fassent valoir leurs points de vue avant la fin de l'année s'ils doivent contester certains critères dans l'application qui en est faite *in situ* pour établir le zonage.

Au cours de ce premier « atelier » a été abordé, outre les problèmes de la qualité de l'eau et de la biodiversité, celui de l'appréhension des problèmes du paysage qui ont été quelque peu cantonnés d'une part au repérage de quelques points de vue sur le paysage littoral, d'autre part à l'importance des crêtes dans les paysages vus de la mer.

Le deuxième « atelier » avait pour objet les déplacements, l'organisation de l'espace, la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle.

Un certain nombre d'observations qui ont été faites sur les « liaisons douces » rejoignent en toute logique celles qui ont été présentées par l'AVA, puisqu'elles découlent des recommandations du SCOT du Pays de Saint-Brieuc (voir à ce sujet les deux documents de mars dernier présentés dans le n°18 *InfoAVA/mail*). Mais il ne pouvait s'agir dans ce cadre que d'une appréhension très globale des problèmes et d'évoquer quelques esquisses de solution.

Sur la mixité, les objectifs globaux ont été évoqués en référence aux prescriptions et recommandations du SCOT.

Sur l'organisation de l'espace et les enjeux de l'étalement urbain, la prescription du SCOT de limiter à 700 mètres carrés la superficie moyenne de chaque lot a été rappelée ; là aussi, il ne pouvait s'agir que d'une présentation à caractère général d'objectifs -l'économie des terres agricoles- qui font l'un des objets de la première des décisions spéciales qui vous sera soumise.

Le troisième « atelier » avait un objet très centré et limité, celui de l'impact des bâtiments sur l'environnement. Ont été évoqués les problèmes généraux des économies d'énergie, -que les discussions sur le parc des éoliennes dans la baie de Saint-Brieuc mettent aujourd'hui au premier plan. Pour nous, dans notre sphère principale de compétence, se posera le problème de l'architecture des bâtiments (volumes, matériaux) à l'égard de leur intégration dans leur environnement, spécialement dans les Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et de Patrimoine.

La participation à laquelle l'AVA a été appelée aux travaux de la révision du PLU s'est ainsi trouvée cantonnée aux questions mises à l'ordre du jour de ces trois « ateliers » ; ces questions et la manière dont elles ont été traitées relèvent d'une phase de type exploratoire et de sensibilisation des participants à des objectifs de développement durable accentués par le « Grenelle de l'Environnement »

2-2 - La poursuite des travaux internes pour la participation à la révision du PLU.

La phase de la concertation n'étant pas venue au cours de l'exercice écoulé, votre Conseil d'administration a poursuivi la tâche de préparation à une concertation active et utile, et d'information de nos concitoyens en vue d'un débat public -qui devrait intervenir au plus tard à la suite de la présentation en séance publique du Conseil municipal du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Les mandats que vous lui aviez donnés en 2010 concernaient :

- le critère déterminant de la qualité de la vie des résidents,
- les espaces publics autres que les voies de circulation automobile et les parkings,
- les circulations douces.

Le fil de nos réflexions, qui guide nos propositions, est celui de la qualité de la vie des résidents de Pléneuf-Val-André ; il est partout sous-jacent dans l'action que nous menons.

Le document « Plan de circulation et de stationnement » d'octobre 2009 a été repris et mis à jour, en prenant en compte plus complètement deux éléments de la qualité de la vie : les circulations douces et les transports en commun, répondant ainsi plus exactement aux orientations du SCOT. Ce nouveau document a été rendu public en mars dernier sous le titre « Transports et déplacements », en même temps que le document « Voies et espaces publics autres que les voies de circulation et les parkings » (voir *InfoAVA/mail* n° 18).

Enfin, nous avons terminé la mise au point du document sur le développement de l'habitat et l'avons rendu public en avril dernier (voir *InfoAVA/mail* n° 19). Il avait été initialement prévu qu'il soit rendu public près d'un an plus tôt, à peu près en même temps que le document sur le tourisme.

Nous venons de terminer la mise au point du document sur la protection et la mise en valeur du patrimoine, dans lequel nous présentons la nouvelle procédure de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine qui se substitue à la procédure de la Zone de Protection du Patrimoine, de l'Architecture, de l'Urbanisme et du Paysage (ZPPAUP) dont nous demandons l'application depuis de nombreuses années pour Dahouët et pour la digue-promenade. Les décrets d'application de cette nouvelle procédure ne sont pas encore parus, mais il est possible dès à présent de faire l'étude de la protection du patrimoine dans le cadre de cette procédure d'aménagement du territoire, et d'en préparer l'insertion dans le PLU révisé.

Pour terminer la série de documents que nous avons prévus pour préparer notre participation aux travaux de révision du PLU, il ne reste à publier que le document en préparation sur les trois grands projets d'urbanisme que nous souhaitons voir inscrire dans le PLU révisé.

Il n'y a pas lieu de rappeler ici notre action à l'égard des permis de construire accordés d'une part pour un parking rue Jean Lebrun et d'autre part pour un immeuble à usage d'habitation sur le terrain de l'ancienne école publique, puisque vous en avez été très largement informés tout au cours de l'exercice écoulé par *InfoAVA/mail* dont tous les destinataires de *La Lettre* reçoivent copie.

III- Approbation des décisions ordinaires.

Après les délibérations sur le compte rendu d'activité présenté ci-dessus et sur le rapport de la Trésorière, nous soumettrons à votre approbation les décisions ordinaires (textes au verso de la formule de pouvoir ci-jointe) qui concernent :

- 1 – Approbation des rapports et des comptes, quitus de leurs mandats aux administrateurs et à la trésorière en cette qualité.
- 2 - Ratification de la cooptation d'un administrateur.
- 3 – Renouvellement du tiers sortant du Conseil d'administration.
- 4 – Renouvellement des pouvoirs généraux du Conseil d'administration.

3-1 - Approbation des rapports et des comptes.

Après délibérations, l'approbation du rapport du Conseil d'administration ne portera que sur les parties concernant l'exercice écoulé, notamment sur le « compte rendu d'activité ». Les orientations proposées pour les actions à mener au cours du présent exercice font l'objet de trois décisions spéciales qui seront soumises à votre approbation dans un deuxième temps.

Le rapport de la Trésorière joint au présent rapport nous conduit à rappeler une observation concernant les retards dans le règlement des cotisations.

Ces retards n'ont pas d'incidence sur la gestion courante, puisque les réserves assurent la trésorerie lors des dépenses de début d'exercice et si, en cours d'exercice, les dépenses excèdent les recettes. Mais ils imposent à votre trésorière un supplément de travail que vous pouvez lui épargner.

D'autre part, un tel retard dans le règlement de la cotisation d'un exercice entraîne un nouveau retard pour celui de l'exercice suivant : lors de l'appel de la cotisation, qui interviendra début novembre, beaucoup de ceux qui auront réglé en juillet ou août la cotisation 2010/2011 auront le réflexe de ne pas y répondre parce qu'ils auront réglé une cotisation quelques mois seulement plus tôt : d'où nécessité de lettres de rappel et enclenchement d'un cercle vicieux.

3-2 - Ratification de la cooptation d'un administrateur.

A la suite du décès de Roger LE RHUN, il a paru nécessaire de procéder à son remplacement pour assurer au mieux la répartition des tâches. La charge des travaux qui ont un caractère juridique envahissant est de plus en plus lourde ; le président a donc souhaité faire entrer dans le conseil un administrateur apte à en prendre progressivement une part importante. L'ensemble des administrateurs souhaitait qu'entre au Conseil une collègue femme pour se rapprocher de la parité, et de la génération du président pour assurer l'avenir.

Tenant compte de ces trois critères, le président a présenté la candidature qu'il avait sollicitée de Véronique FOURNEL. Elle réside actuellement à Alençon, mais elle a une résidence secondaire à Dahouët et est adhérente de l'AVA avec son conjoint depuis une vingtaine d'années.

Cette proposition a été acceptée, observation faite qu'il se trouve que l'équilibre entre les résidents principaux et les résidents secondaires au sein du Conseil se trouve heureusement maintenu, Vincent RICHEUX nous ayant informés qu'il deviendra résident principal très prochainement.

Nous vous proposons de ratifier cette cooptation pour prendre la suite du mandat que Roger LE RHUN avait reçu de votre Assemblée générale en 2010.

3-3 - Renouvellement du tiers sortant du Conseil d'administration.

Les mandats de Patrick LE BIGOT, Jean-Jacques LEFEBVRE et Vincent RICHEUX viennent à expiration cette année.

Ils en acceptent le renouvellement et nous le soumettons à vos suffrages.

Mais nous rappelons que tout autre sociétaire peut se présenter, sous réserve de l'annoncer par courrier postal ou remis au siège social avant le 10 août pour permettre la préparation des bulletins de vote, les élections se faisant alors à scrutin secret.

importante. L'ensemble des administrateurs souhaitait qu'entre au Conseil une collègue femme pour se rapprocher de la parité, et de la génération du président pour assurer l'avenir.

Tenant compte de ces trois critères, le président a présenté la candidature qu'il avait sollicitée de Véronique FOURNEL. Elle réside actuellement à Alençon, mais elle a une résidence secondaire à Dahouët et est adhérente de l'AVA avec son conjoint depuis une vingtaine d'années.

Cette proposition a été acceptée, observation faite qu'il se trouve que l'équilibre entre les résidents principaux et les résidents secondaires au sein du Conseil se trouve heureusement maintenu, Vincent RICHEUX nous ayant informés qu'il deviendra résident principal très prochainement.

Nous vous proposons de ratifier cette cooptation pour prendre la suite du mandat que Roger LE RHUN avait reçu de votre Assemblée générale en 2010.

IV – Lignes d'action pour l'exercice 2011 / 2012.

Les directives données l'année dernière pour orienter l'action de votre Conseil d'administration visaient à compléter celles qui avaient été données l'année précédente pour une participation active à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), spécialement à l'élaboration d'un nouveau « Projet d'Aménagement et de Développement Durable » (PADD) qui en constitue la pièce maîtresse.

Votre Conseil a poursuivi le travail de présentation des premières réflexions et propositions de l'AVA pour une participation utile à la phase attendue de la concertation et du débat public : après la publication du récent document sur la protection et la mise en valeur du patrimoine, il restera à terminer et à rendre public un document présentant les grands projets d'urbanisme que nous souhaitons voir inscrire dans le PLU révisé.

La rédaction et la publication de ces documents s'avèrent d'autant plus utiles qu'il semble que la phase de la concertation ne viendra qu'au stade d'un projet de révision déjà élaboré. Nous escomptons que les réflexions et propositions que nous avons ainsi présentées auront été prises en compte par les concepteurs de ce projet, parce que, le plus souvent, il est en fait difficile de faire évoluer réellement un projet déjà plus ou moins arrêté.

L'une des Orientations Générales du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saint-Brieuc, celle concernant la densité de l'habitat, soulève des difficultés particulières parce que,

- d'une part la loi Littoral limite l'extension de l'urbanisation dans les « espaces proches du rivage »,

- d'autre part les orientations générales au niveau national, confirmées par la législation issue du Grenelle de l'Environnement et précisées par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc conduisent à des mesures de densification de l'habitat.

Devant ces difficultés, il est nécessaire de préciser la position de l'AVA en prenant en compte l'ensemble des paramètres, tant ceux qui relèvent du cadre de vie urbain et paysager que ceux qui relèvent du développement socio-économique : tel est l'objet de la 1^{ère} décision spéciale qui vous sera soumise.

Le Plan Local d'Urbanisme n'a pas seulement pour vocation d'encadrer l'initiative des particuliers ; il a aussi et d'abord pour vocation d'établir des projets d'urbanisme en référence au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), pour que l'initiative du développement de l'habitat appartienne effectivement à la collectivité publique : tel est l'objet de la 2^{ème} décision spéciale qui vous sera soumise.

Sur les trois grands projets d'urbanisme que nous souhaitons voir inscrire dans le PLU révisé, le projet pour Dahouët est sans doute le plus important et certainement le plus complexe. Depuis l'abandon du projet d'urbanisme autour du bassin des Salines à l'étude duquel l'AVA avait été associée il y a maintenant plus de 10 ans, nous n'avons été ni consultés ni même informés par les municipalités successives à l'égard de projets d'aménagement divers, qui paraissent ponctuels si on se réfère à ce que la presse locale a publié et hors d'un grand projet d'urbanisme pour l'ensemble du site ; nous n'avons donc pas eu l'occasion de présenter des réflexions et propositions pour un tel grand projet. La 3^{ème} des dispositions spéciales qui vous seront soumises vise à apporter aux concepteurs de la révision du PLU les orientations que l'AVA propose a priori pour ce grand projet, en présentant le souhait d'être réellement associés à son élaboration avec tous les autres acteurs concernés.

4-1- La densification de l'habitat sur notre commune.

4-1-1 – L'objectif général de protection des terres agricoles.

Jusqu'à ces deux dernières décennies, la disparition des terres agricoles par « artificialisation » n'a guère retenu l'attention du grand public et même d'une partie notable de nos dirigeants ; ces terres apparaissaient plutôt surabondantes puisqu'il a été nécessaire, pour éviter des surproductions, d'organiser des mises en jachère. Ce temps-là est révolu. Désormais toutes les autorités politiques et administratives, tous les professionnels du foncier, et une notable partie de l'opinion sous l'influence des campagnes politiques écologiques et marquée par l'emballlement des marchés des matières premières agricoles, s'inquiètent de l'accélération de la perte des terres agricoles. Le cri d'alarme de certains spécialistes et professionnels, sur la surconsommation de ces terres par l'étalement de l'habitat, par l'explosion des zones commerciales ou d'activités diverses, et par les infrastructures routières et de loisirs, est désormais entendu. Si, en France, la consommation des terres agricoles croît une fois et demie plus vite qu'en Allemagne, ce n'est pas dû seulement à la démographie ; c'est également dû à la préférence générale de nos compatriotes pour l'habitat individuel et à des politiques moins marquées qu'en Allemagne par les thèmes écologiques.

Entre 1992 et 2004, l'augmentation des terres « artificialisées » a été de 20%, alors que l'augmentation de la population n'a été que de 6%

Sur la Communauté de communes Côte de Penthièvre, entre 1985 et 2005, les surfaces « artificialisées » ont presque doublé ; elles représentent en 2005 plus de 10% de la surface du territoire. Dans la même période, la surface « artificialisée » par habitant a augmenté de 75%.

On ne peut donc que souscrire aux orientations, recommandations et prescriptions du SCOT, dont celles concernant les lotissements :

- dans les lotissements, la superficie moyenne des lots accueillant des habitations individuelles ne doit pas dépasser 700 mètres carrés ;
- les communes où la pression foncière est forte –comme c’est le cas à Pléneuf-Val-André- sont invitées à retenir dans leurs documents d’urbanisme une superficie moyenne plus faible favorisant la densification.

4-1-2 – Les spécificités de la densification de l’habitat sur notre commune.

4-1-2-1 – L’extension limitée de l’urbanisation dans les zones classées « proches du rivage » et le report en arrière du développement de l’habitat.

L’objectif général de la densification de l’habitat se heurte aux prescriptions de la loi Littoral concernant l’ « extension limitée de l’urbanisation » dans les « espaces proches du rivage » particulièrement à Pléneuf-Val-André, puisque la plus grande partie des espaces construits, constructibles ou susceptibles de le devenir est classée « proche du rivage » (voir *La Lettre de l’AVA* n°7 oct.2005 p. 3 et 4 – voir également le document AVA sur la politique de développement de l’habitat d’avril 2011 p. 3 et 4).

En conséquence, le Document d’Orientations Générales du SCOT recommande d’envisager l’extension de l’urbanisation en arrière des « espaces proches du rivage ».

Il paraît s’imposer en effet que le développement de l’habitat, pour répondre à la forte pression de la demande, ne pourra se poursuivre sans le recours au potentiel des communes dites « rétrolittorales » en raison de l’insuffisance des espaces constructibles de notre commune en arrière de l’ « espace proche du rivage ». Si pourtant l’AVA a souvent souligné la nécessité de recourir à ce potentiel, c’est aussi et d’abord pour réduire la pression foncière afin de pouvoir mieux répondre à l’objectif de la mixité sociale. A l’égard de l’objectif général d’économiser les terres agricoles, le report en arrière du développement de l’habitat aurait pu risquer d’avoir des effets pervers de dispersion de l’habitat si les dispositions du SCOT n’étaient pas exactement appliquées, les communes « rétrolittorales » n’étant pas soumises aux prescriptions de la loi Littoral à cet égard (Code de l’Urbanisme art. L146-4 – I). Les orientations du SCOT ont cependant prévu une maîtrise du développement urbain des hameaux et des villages sur les communes non littorales (art. 3.3.2 b du DOG), conformément aux objectifs du « Grenelle de l’Environnement ». Il reste que ce report entraîne pour la collectivité des coûts d’infrastructure (construction et entretien de la voirie de desserte et des réseaux eau, électricité, téléphone, eaux usées) des coûts de services (service des ordures ménagères - services de sécurité - service postal) ; pour les habitants, des coûts directs ou indirects de déplacements et de servitudes d’éloignement. Il serait donc souhaitable que le recours au potentiel des communes « rétrolittorales » s’effectue dans le cadre d’une politique communautaire du développement de l’habitat.

L’intérêt même de notre commune est de réduire le recours au potentiel des communes voisines :

- le coût des équipements collectifs et des services y attachés doit être supporté par le nombre le plus élevé que possible de contributeurs ;
- il faut répondre sur le territoire communal aux demandes de logement en immeubles collectifs des nouvelles clientèles.

Il convient donc de rechercher les moyens d’une densification de l’habitat sur la commune dans le respect de la loi Littoral.

4-1-2-2 – La sauvegarde du patrimoine architectural, urbain et paysager.

La commune a un patrimoine architectural et paysager particulièrement important dont la sauvegarde contrarie plus ou moins l'objectif de densification de l'habitat. Les limites à l'extension de l'urbanisation dans les communes littorales, spécialement sur les « espaces proches du rivage », qu'impose la loi Littoral sont précisément prescrites pour assurer cette sauvegarde.

L'objectif de la sauvegarde du paysage conduit à interdire l'extension de l'urbanisation sur certaines zones. C'est ainsi que les crêtes ne devraient pas devenir constructibles ; mais la crête du paysage de Dahouët au dessus du quai des Terre-Neuvas a été vouée à l'urbanisation par la construction du bâtiment de l'école de voile et par le projet de lotissement dès avant la loi Littoral et la crête arborée du paysage du Val-André au dessus de l'ancienne Villa Notre-Dame a été rendue constructible dans le cadre du projet du complexe touristique de la thalassothérapie.

La sauvegarde du patrimoine architectural et urbain de la digue-promenade du Val-André a pu être à peu près assurée par des mesures prises à l'initiative et sous la pression de l'AVA, qui a pu appuyer son action sur la loi Littoral depuis qu'elle existe. Outre les règles sur les volumes et les emprises au sol du bâti, des prescriptions architecturales ont été inscrites dans le PLU. Ce n'est pourtant que par des interdictions de démolir que le caractère architectural et le paysage urbain de la digue-promenade pourront être sauvegardés. Il existe une interdiction générale de démolir sur le territoire communal ; faute d'être ciblée et justifiée elle n'a aucun sens, ni aucune utilité puisque l'autorisation de démolir est accordée quasi-automatiquement. Il est nécessaire pour la sauvegarde de la valeur patrimoniale de la digue-promenade d'établir une interdiction de démolir qui ne concerne pas seulement les villas identifiées à l'inventaire préliminaire à l'étude du patrimoine des communes littorales des Côtes d'Armor établi conjointement par le Conseil Général et le Service Régional de l'Inventaire. En outre, le type de protection à adopter pour ce patrimoine doit comporter une procédure contrôlée de levée des interdictions et permettre d'une manière modulée des transformations et aménagements qui permettent la création de logements autonomes et une densification de l'habitat. La loi Littoral proscrit la densification du paysage bâti et non la densification de l'habitat. Il faut donc rechercher des modes architecturaux de la densification de l'habitat qui ne surchargent pas et ne dénaturent pas le caractère du paysage bâti.

A Dahouët, la sauvegarde du caractère du bâti dans la partie « authentique » du site ne paraît pas en opposition avec la règle d'un habitat relativement dense. Pour l'ensemble du site, nous demandons la création d'une Aire de Mise en Valeur du Patrimoine et c'est dans ce cadre que devront être faits les arbitrages entre les objectifs de protection et mise en valeur et les objectifs d'un habitat relativement dense dans le respect de la loi Littoral.

4-1-2-3 – La prise en compte de l'objectif de sauvegarder le type de résidence familiale traditionnelle.

La sauvegarde du caractère architectural et du paysage bâti de la digue-promenade et les interdictions de démolir qui en découlent favorisent le maintien de villas de type de résidence familiale traditionnelle.

Lors de la campagne pour les dernières élections municipales, l'une des questions que nous avons posées aux candidats était la suivante :

« Estimez-vous que doit rester majoritaire, dans le développement du tourisme local, la part des résidences traditionnelles qui sont généralement d'un 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 du coût du foncier localement et du coût de la construction en général, qui répond à la demande d'un type de tourisme plus mobile, plus exigeant à l'égard des équipements publics de loisirs, mais qui est moins attaché à la vie locale ? ».

Les réponses reçues des candidats marquaient le souci à la fois de sauvegarder le type d'habitat de la résidence familiale traditionnelle et de prendre en compte la demande d'un autre tourisme, en prenant garde qu'un nouveau type de tourisme ne tue pas l'autre, notamment Jean-Yves Lebas :

« ... 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 transformations en appartement des grandes demeures. »

La limitation de la densification qu'impose la loi Littoral contribue au maintien des résidences secondaires familiales traditionnelles. Mais, compte tenu des évolutions des modes de vie, des budgets et des relations au sein des familles, il est utile de permettre des restructurations de ces grandes demeures

4-1-3 – Les moyens et les limites de la densification dans le respect de la loi Littoral.

Les Orientations Générales du SCOT recommandent pour les zones urbanisées de requalifier l'existant. Les restructurations des grandes demeures familiales évoquées ci-dessus constituent l'un de ces types de requalification.

La loi Littoral n'interdit pas dans les périmètres urbanisés de nouvelles constructions, en utilisant ce qu'on appelle les « dents creuses » du paysage urbain (voir à ce sujet le document AVA sur le développement de l'habitat d'avril 2011 p.4) ; mais elles doivent être faites dans le respect du type d'environnement à l'égard des volumes.

La loi Littoral dispose que, dans les communes qui y sont soumises, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages ; mais il est souhaitable qu'elle se fasse d'abord sur les parties du territoire qui se trouvent enclavées dans de zones urbanisées. C'est ainsi que l'extension de l'urbanisation à Pléneuf-Val-André devra être recherchée sur Les Monts Colleux plutôt qu'en périphérie. Lorsqu'il existe une « coupure verte » entre deux parties d'une agglomération, dans quelle mesure faut-il s'attacher à la sauvegarder ? C'est ainsi que la question aurait pu se poser pour l'extension de l'urbanisation entre le centre-bourg et Dahouët, et ce d'autant plus que là se trouve la station d'épuration ; mais elle est aujourd'hui dépassée.

Dans les zones « proches du rivage », la loi Littoral est plus restrictive :
« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage doit être justifiée, dans le plan local d'urbanisme selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ... »

La loi Littoral ne s'oppose donc pas à l'extension de l'urbanisation sur Les Monts Colleux, à condition qu'elle soit justifiée ; mais il paraît difficile de le faire sur le critère de la configuration des lieux. Les dispositions du SCOT paraissent beaucoup trop générales, en

l'état, peut être invoquées. Lorsque nous avons présenté les motifs de l'urbanisation de tout le secteur des Monts Colleux, nous avons suggéré que ce projet soit prévu dans un Schéma de Secteur du SCOT propre à la Communauté de communes Côte de Penthièvre afin de pouvoir s'y référer. Malheureusement, le Conseil communautaire n'a pas encore pris l'option de créer un tel schéma de secteur, mais il semble que l'idée n'en est plus écartée.

Nous demandons :

- que dans le cadre de la révision du PLU le projet d'urbanisme de ce secteur soit prévu et cadré,
- et que, dans le même temps soit menée parallèlement une étude concernant les extensions de l'urbanisation sur la commune et sur les autres communes du territoire communautaire, premier élément du schéma de secteur souhaité en référence à cette disposition de la loi Littoral.

Au terme de cette étude, pourrait être adopté et réalisé un projet d'urbanisation des Monts Colleux permettant d'assurer au mieux, dans le respect de la loi, l'objectif de densification de l'habitat. Les trois grandes villas construites en haut du parc de l'ancienne Villa Notre-Dame autoriseraient de construire à proximité, dans le cadre de ce projet, des logements collectifs, les volumes des constructions étant progressivement réduits en descendant vers Lesquen pour assurer leur intégration à l'environnement immédiat.

Les Orientations Générales du SCOT recommandent pour les zones ouvertes à l'urbanisation de favoriser la densité en créant de nouvelles formes urbaines. A cet égard, au cours de l'un des « ateliers » pilotés par le cabinet d'urbanisme que la municipalité a retenu pour l'assister dans la révision du PLU, deux types de lotissement ont été présentés : l'un, classique, constitué de parcelles de surfaces à peu près identiques au centre desquelles est implanté un pavillon individuel, l'autre structuré d'une manière beaucoup plus souple, constitué de parcelles de surfaces également à peu près identiques inférieures à 700 mètres carrés pour satisfaire aux prescriptions du SCOT, mais susceptibles d'être regroupées avec des constructions accolées pour permettre une meilleure utilisation des espaces non construits et une meilleure isolation thermique des constructions, et pour constituer éventuellement des petits collectifs favorisant ainsi une densité de l'habitat encore accrue. Dans cette conception, il est possible de créer ainsi un habitat du type traditionnel de résidence familiale, dans l'esprit qui a été préconisé pour la restructuration des grandes villas de la digue-promenade. La prescription du SCOT limite dans les nouveaux lotissements à 700 mètres carrés la surface moyenne des parcelles accueillant une habitation individuelle tout en recommandant des superficies plus faibles pour favoriser la densification ; mais elle n'établit pas de rapport entre la surface du terrain et les mètres carrés constructibles sur chacun des lots redéfinis en fonction de la demande ; il nous paraît souhaitable à cet égard que le PLU adopte un COS qui autorise de petits collectifs.

Ainsi, la limitation par la loi Littoral de la densification du paysage bâti ne s'oppose pas à une certaine densification de l'habitat compatible avec le respect du paysage urbain.

Après l'adoption du Schéma de Cohérence Territoriale par l'ensemble des membres du Syndicat Mixte du Pays de Saint-Brieuc, il est apparu qu'il était en pratique nécessaire d'établir deux notes à l'attention des élus municipaux pour les aider dans leur mission de révision du PLU :

- l'une sur la mixité sociale,
- l'autre sur la densification de l'habitat.

Le Syndicat Mixte a arrêté et publié en 2010 la note sur la mixité sociale que l'AVA a naturellement prise en compte dans le document publié en avril 2011 sur la politique du développement de l'habitat.

La note attendue sur la densification de l'habitat n'a pas encore été publiée, ni même arrêtée ; son élaboration et sa mise au point ne peuvent manquer de soulever des problèmes complexes et des difficultés d'adaptation de recommandations générales aux caractéristiques propres aux 63 communes qui constituent le Pays de Saint-Brieuc.

Pour ajuster nos réflexions et nos propositions aux orientations du SCOT que cette note devait préciser et commenter, nous avons ajourné la mise au point et la publication d'un document sur cette question en vue d'une participation utile et constructive à l'élaboration du PLU. Il s'avère aujourd'hui préférable d'informer dès à présent nos élus et tous les acteurs appelés à participer aux travaux des points de vue de l'AVA exprimés dans le rapport et le projet de décision que nous vous soumettons, tels que vous les aurez arrêtés après en avoir débattu.

4-2 – Pour une meilleure maîtrise du développement urbain.

4-2-1 – La vocation d'aménagement d'intérêt public du PLU.

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) avait pour objectif de base d'encadrer les initiatives de foncier bâti des particuliers sur le territoire communal. Cet objectif avait été progressivement élargi dans la pratique pour donner en outre au POS une vocation d'aménagement traduisant une politique d'intérêt collectif de développement urbain. La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) de décembre 2000 a entériné et accentué cette évolution ; elle a substitué significativement le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS).

La vocation de ce PLU d'aménagement du territoire dans l'intérêt collectif au-delà de l'intérêt local a été accentuée par la loi Urbanisme et Habitat et par la loi plus récente portant aménagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 dite « Grenelle 2 » (voir *La Lettre de l'AVA* n°33 p. 3 à 5 et n°34 p.3 à 6).

Le PLU comporte un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui définit les orientations générales d'aménagement du territoire communal, notamment en référence au Schéma de Cohérence Territoriale qui, pour nous est celui du Pays de Saint-Brieuc.

Il comporte en outre, obligatoirement, des Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) qui expriment la volonté et engage les moyens de la mise en œuvre du PADD.

Ainsi le PLU donne aux municipalités les moyens d'une maîtrise de l'aménagement et du développement urbain, pour leur permettre d'exercer pleinement leur mission en application de premier article du Code de l'Urbanisme que nous avons rappelé dans l'éditorial du n° 33 de notre bimestriel :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire dans le cadre de ses compétences ...les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Pour assurer plus complètement cette maîtrise, le Code de l'Urbanisme invite les municipalités à inscrire dans le PLU des orientations d'aménagement relatives à des quartiers

ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent prévoir les actions et opérations à mettre en œuvre notamment pour permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

4-2-2 – L’insuffisance des moyens des petites communes.

En fait, trop souvent dans les petites communes, les municipalités n’exercent pas réellement leur mission d’aménagement du territoire, faute de moyens suffisants pour élaborer un véritable projet d’urbanisme sur l’ensemble du territoire dont elles sont gestionnaires, pour concevoir, organiser et réaliser les opérations de développement urbain conformément à l’exécution de ce projet.

Pour l’élaboration du PLU -ou sa révision-, les municipalités se font assister par des cabinets spécialisés ; mais, dans la nécessité d’ajuster le budget de cette lourde opération aux ressources de la commune, la mission de ces cabinets est réduite au minimum. Dans la conception et la formulation des orientations et du règlement d’application, ces cabinets se trouvent alors amenés à s’en tenir à des orientations générales stéréotypées, sans amorce de traduction ; les documents établis ne comportent pas de projets de restructuration, d’aménagement ou de développement de quartiers ou de secteurs, d’opérations explicitement définies dans leurs objectifs, leur organisation et leur réalisation.

Ce défaut est d’autant plus grave que ces petites communes ne peuvent disposer de services d’urbanisme ayant les compétences et les moyens de préparer et de soumettre aux élus des projets suffisamment élaborés de mise en œuvre des orientations qu’ils ont retenues, puis de préciser les opérations et les actions à mener pour cette mise en œuvre. Dans les multiples modifications du PLU qui ont été faites depuis 2003, conçues sans référence à un véritable projet d’urbanisme pour l’ensemble du territoire, on constate que la commune suit les initiatives des promoteurs et non l’inverse.

Il importe donc que la mission des cabinets spécialisés d’analyse de la situation, d’assistance à la conception, d’aide à la prise de décision et de formulation des documents qui composent le PLU, couvre un très large champ.

C’est ainsi que nous souhaitons que trois grands projets d’urbanisme soient inscrits dans le PLU révisé.

4-2-3 – Les procédures spécifiques d’aménagement.

4-2-3-1 – La Zone d’Aménagement Concerté (ZAC).

Nous suggérons que soient créées des Zones d’Aménagement Concerté (ZAC) qui, depuis la loi SRU, sont incluses dans le PLU lui-même afin de mieux les intégrer dans l’urbanisation environnante, afin d’y inscrire ainsi les grands projets souhaités.

La procédure spécifique de la ZAC a le grand intérêt d’associer les propriétaires fonciers du périmètre du projet de la commune à sa conception et à sa réalisation.

Les zones d’aménagement concerté font l’objet des articles L311-1 à L311-8 du Code de l’Urbanisme.

« L311-1 – Les zones d’aménagement concerté sont les zones à l’intérieur desquelles une collectivité publique ... décide d’intervenir pour réaliser ou faire réaliser l’aménagement et l’équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité a acquis ou acquerra en vue de les céder... ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

« Le périmètre et le programme de la zone d’aménagement concerté sont approuvés par délibération du conseil municipal ...

« Une même zone d'aménagement concerté peut être créée sur plusieurs emplacements territorialement distincts. »

« L311-2 – A compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté, les propriétaires des terrains compris dans cette zone peuvent mettre en demeure la collectivité publique ... qui a pris l'initiative de la création de la zone, de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délais prévus à l'article L230-1 » (droits de délaissement)

Ainsi la procédure de la ZAC permet de concevoir et de réaliser selon un plan cohérent des opérations d'aménagement importantes et complexes, en associant des acteurs publics et privés mais dont la collectivité conserve complètement la maîtrise de la mise en œuvre pour répondre à un objectif d'intérêt général défini par le PLU ou à un ensemble d'objectifs qui peuvent être à visée économique, sociale ou environnementale. Cette procédure risque d'être lourde et longue puisqu'en cas de désaccord persistant d'un des propriétaires concernés de participer au projet tel qu'il a été défini par la collectivité publique, elle peut être contrainte de répondre à la mise en demeure d'acquérir des terrains compris dans la ZAC, ou de procéder à des expropriations ; mais, au terme de l'opération, tout ou partie des coûts des investissements réalisés (achat de terrains, aménagements et équipements publics) est récupéré auprès des utilisateurs.

4-2-3-2 – L'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

Il existe une autre procédure d'aménagement : l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (voir le nouveau document AVA sur la protection du patrimoine). C'est un dispositif qui a un but spécifique comme l'indique sa dénomination ; mais les motifs qui nous conduisent à en demander l'application au Val-André et à Dahouët, qui relèvent de la protection du patrimoine, sont nécessairement associés à des motifs d'ordre socio-économiques.

L'article 48 de la loi du 12 juillet a été incorporée au Code du Patrimoine sous les articles L 642-1 à 642-10.

« Art.L642-1 – Une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine peut être créée à l'initiative de la ou des communes ... sur un ou des territoires présentant un intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique. Elle a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et des constructions à venir ainsi que l'aménagement des espaces... »

Les règles de l'Aire de la Mise en Valeur devant être compatibles avec celles du Plan Local d'Urbanisme, et réciproquement, l'intérêt est évident de traiter dans le même temps la procédure de révision du PLU et l'élaboration des Aires de Mise en Valeur qu'il apparaît ou apparaîtra opportun de créer, sans pour autant qu'elles puissent aboutir ensemble : la révision du PLU aboutira à son adoption définitive bien avant celle des Aires de Mise en Valeur ; mais on devra s'efforcer d'inscrire dans le PLU des dispositions compatibles avec celles des projets des Aires de Mise en Valeur, sauf à procéder ultérieurement à des ajustements mineurs.

4-3 – Un projet d’urbanisme pour Dahouët.

La loi dite « Grenelle 2 » renforce la vocation d’aménagement du territoire que donne le Code au Plan Local d’Urbanisme, comme nous venons de le rappeler : le PLU comporte désormais obligatoirement, à côté du Projet d’Aménagement et de Développement Durable (PADD), un document dit « Orientations d’Aménagement et de Programmation » (OAP) qui exprime la volonté et engage les moyens de la mise en œuvre du PADD.

En conséquence de cette évolution de la vocation du PLU, nous demandons que sa révision en cours y introduise les trois grands projets d’urbanisme -pour Dahouët, pour le Guémadeuc/ le Grand Hôtel /les Murs Blancs, et pour les Monts Colleux- dont nous souhaitons l’étude depuis plusieurs années.

Dans la perspective à moyen et long terme d’évolution et de développement de la commune que nous proposons, le projet pour Dahouët est, de notre point de vue, le plus déterminant de cet avenir ; c’est celui auquel l’AVA s’est le plus attachée depuis sa fondation.

Un autre motif nous a conduits à rappeler notre demande d’établir un projet d’urbanisme pour Dahouët dans le cadre de la révision du PLU : le PLU actuel prend en compte les propositions qui avaient été faites il y a plus de 10 ans sur la structure des voies de circulation de ce secteur, et il est indispensable de les réviser.

4-3-1 – La déshérence du projet initié en 1999.

L’AVA, dès les toutes premières années de sa fondation, a mené une campagne vigoureuse pour la sauvegarde du patrimoine hérité à Dahouët de la grande époque des Terre-Neuvas et des Islandais, contre un projet de « bétonnage » de l’entrée du port.

L’objectif de la municipalité était alors de doter la commune d’un grand pôle de tourisme nautique. Cet objectif exprimait une vision à long terme du développement de la station, à côté du pôle balnéaire du Val-André qui paraissait avoir à peu près atteint son point d’équilibre ; malheureusement, cet objectif n’a pas été compris ou sa pertinence et sa validité ont été occultés par l’avant-projet établi dans l’esprit de ce qui était encore alors celui de nombreux concepteurs, qui détruisait complètement le site. L’action menée avec d’autres par l’AVA a heureusement conduit à l’abandon de ce projet. Le site naturel et bâti de l’entrée du port, du bassin d’échouage et du quai des Terre-Neuvas a été intégralement sauvegardé ; l’extension des capacités d’accueil a été faite, comme le recommandait l’AVA, par le creusement du bassin des Salines, mais elle a été faite à minima tant sur le plan des capacités d’accueil que sur celui du développement des activités nautiques et sur celui de la qualité urbanistique.

En 1999, le bassin des Salines étant achevé et en service depuis plusieurs années, la municipalité d’alors, parfaitement consciente des limites de cette réalisation à minima, a décidé d’entreprendre une étude urbanistique du bassin des Salines et de son environnement. Elle a fait établir, par la Direction Départementale de l’Équipement (DDE) et par le Conseil Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE) du Conseil Général, un « diagnostic pour mettre en lumière les points qui paraissent a priori les plus importants à voir dans le cadre d’une étude générale du site ». Ces organismes ont réalisé un travail d’analyse complet et objectif, sans craindre de souligner les erreurs, les insuffisances et l’absence de vues globales à terme, pour provoquer une réflexion positive. Le maire leur a demandé de présenter leur diagnostic au cours d’une réunion publique, tenue en janvier 2000, qui a permis une discussion très ouverte avec un public nombreux de l’ordre de 120 personnes (1). En conclusion de ces débats, il a été créé une commission extra-municipale -dont l’AVA était membre- pour choisir, dès février 2000, un cabinet d’urbanisme -*L’Atelier du Canal*- dont la mission était de réaliser l’étude d’un projet prenant en compte les conclusions de l’analyse de

la situation. Les travaux à cette fin ont aussitôt commencé, puisqu'une première réunion de la commission extra-municipale s'est tenue fin mars 2000 pour permettre au cabinet d'urbanisme de présenter la méthodologie adoptée. L'objectif était de terminer cette étude avant la fin de l'année.

Dans son rapport devant l'Assemblée générale du 11 août 2000, votre Conseil d'administration écrivait :

« Alors qu'est en cours l'étude d'un schéma d'aménagement pour Dahouët, il est utile de
« rappeler les positions prises et défendues par l'AVA au cours de ces dernières années. Le
« diagnostic préalable et les premières réflexions faites au cours des réunions de la
« commission extra-municipale confirment la pertinence des propositions que nous avons
« présentées et conduisent à les confirmer et à les préciser.

Le rapport les rappelle et, en conclusion, le Conseil soumet au vote la décision suivante :
« L'Assemblée générale ...

« mandate expressément le Conseil d'administration pour présenter toutes propositions et
« mener toutes actions aux fins détaillées dans le rapport du Conseil d'administration,
« notamment :

- 1 – Aménager le fond du bassin d'échouage autour du moulin et de la rue du Pont-Neuf pour y créer un centre urbain de liaison entre le quai des Terre-Neuvas et le bassin des Salines.
- 2 – Remanier profondément l'organisation et l'aspect du bassin des Salines, concevoir une extension éventuelle de ce bassin limitée à la réelle capacité de charge de ce secteur, pour créer tout autour du port, de Notre-Dame de La Garde aux Mûriers, un ensemble urbanisé respectueux de la loi Littoral, varié, mais cohérent et attractif.
- 3 – Favoriser, par la création de nouvelles zones constructibles, l'implantation d'une population résidentielle active, sous réserve que toutes dispositions soient prises pour une intégration satisfaisante au site des nouvelles constructions. »

Les conclusions de l'étude faite par *L'Atelier du Canal* ont été présentées dans le délai fixé et, dans sa séance du 12 février 2001, le Conseil municipal retenait les options d'un parti d'aménagement de Dahouët à inscrire dans le Plan Local d'Urbanisme sur les bases de ces conclusions et propositions.

Au cours des réunions de la commission extra-municipales, l'AVA avait présenté des réserves à l'égard de certaines de ces propositions, et même des désaccords sur la structure des voies de circulation. Les options retenues par le Conseil municipal et les réserves de l'AVA ont été présentées dans le Bulletin de l'AVA de mai 2001 n° 42 p. 8 à 16. Mais on ne rappellera ici que les observations concernant les voies de circulation dont la structure doit faire l'objet de nouvelles réflexions dans le cadre même de la révision du PLU.

La décision hâtive du Conseil municipal de février 2001 n'était en fait qu'une manière de clore l'étude et de renvoyer tout projet à plus tard : les perspectives de développement de la station se tournaient alors à nouveau vers le pôle balnéaire avec l'objectif de lui donner un nouveau standing par la création sur la propriété de l'ancienne Villa Notre-Dame d'un grand complexe touristique de thalassothérapie. Dans le même temps, le développement du tourisme nautique a été provisoirement cantonné à la voile légère sur la base principale du Piégu, et aux nouvelles activités -dont la première a été le char voile- à la Ville Berneuf.

Depuis février 2001, le grand projet d'urbanisme initié en 1999 se trouve en déshérence.

L'AVA a vainement tenté d'en relancer l'étude, en espérant convaincre les municipalités successives de l'importance de ce pôle de développement tant pour la commune que pour le territoire communautaire.

Votre Conseil d'administration a présenté à votre assemblée générale d'août 2004 un projet de décision –qu'elle a approuvé- lui donnant mandat d'étudier avec la municipalité une mesure de protection du patrimoine architectural et urbain que constitue le port de Dahouët, notamment par l'institution d'une ZPPAUP (2). La municipalité n'ayant pas réagi utilement aux démarches faites en exécution de ce mandat, votre Conseil d'administration a présenté en août 2005 à votre Assemblée générale une nouvelle décision -qu'elle a également approuvée- confirmant celle de 2004 ; le maire, alors, a bien voulu reconnaître la nécessité d'une mesure de protection de ce patrimoine, mais a manifesté ses réserves à l'égard de la ZPPAUP jugée lourde et contraignante.

Cependant, début 2006, la municipalité a jugé utile d'ouvrir une nouvelle réflexion, centrée cette fois sur le quai des Terre-Neuvas. L'AVA a été appelée à participer à cette réflexion, et, à cette fin, invitée à une réunion en mai 2006, qui n'était en fait qu'un premier contact avec l'architecte chargé de l'étude. Votre Conseil d'administration a alors établi à l'attention de la municipalité une note dite « Rappel des positions, suggestions et questions de l'AVA sur le schéma d'aménagement urbanistique de Dahouët : note d'étape ». Nous n'avons reçu aucune réponse à cette note, ni même un simple accusé de réception formel. Nous n'avons pas été informés de la suite donnée à cette nouvelle réflexion -si suite il y a eu-, et n'en avons recueilli aucun écho lors des réunions du Conseil municipal. Avec l'ensemble du public, nous avons été informés par *PVAmagazine* et par la presse locale de divers projets, dont l'un concerne la plateforme de carénage et le port à sec ; cependant, sur ce dernier point, nous avons été invités en mai 2009 à une réunion des usagers du bassin des Salines et avons réagi par un courrier demandant que ces projets soient replacés dans le cadre des conclusions adoptées par le Conseil municipal en février 2001 ; nous n'avons reçu aucune réponse.

Aujourd'hui, la phase de la promotion du pôle balnéaire étant terminée, les objectifs de développement de la station peuvent se tourner à nouveau vers Dahouët : c'est ce que nous demandons par la 3^{ème} décision spéciale que nous souhaitons vous voir adopter après les amendements que vous aurez jugés utiles.

4-3-2 – La structure du réseau de circulation.

La difficulté des problèmes que pose l'élaboration d'un véritable projet d'urbanisme pour le secteur intercommunal de l'ensemble du secteur de Dahouët a pu contribuer à détourner la municipalité en 2002 de poursuivre l'étude, la mise au point et la programmation d'un tel projet.

L'étude initiée en 1999 portait sur le bassin des Salines et son environnement qui comprend des parties de territoire des communes voisines. Les maires de Planguenoual et de Saint-Alban ont participé aux travaux de la commission extra-municipale dont ils étaient naturellement membres ; mais des réticences sont apparues rapidement à l'égard de la définition des nouvelles zones d'habitation. Le projet comportait la possibilité de créer environ 230 logements sur Pléneuf et 140 sur Saint-Alban, en laissant la crête au niveau de La Princelle à l'état naturel. Pour Saint-Alban, le désaccord portait a priori sur le zonage qui excluait son projet de lotissement jouxtant La Princelle. Pour Planguenoual, il n'y avait aucune nouvelle zone d'habitation. Il y avait donc la perspective de très grandes difficultés pour aboutir à un accord intercommunal sur le projet d'urbanisme ainsi mis en chantier.

Le problème de la structure des voies de circulation s'est révélé pratiquement insoluble, la municipalité considérant que la solution de créer une pénétrante entre La Caderie et la rue de La Cour ne pouvait être défendue ni même envisagée, et certains élus s'opposant à la solution de prolonger la rue du Port Morvan et le Chemin de l'Etang élargi par une traversée

au fond de l'étang à marée basse, suivie d'un raccordement à la rue du Port. *L'Atelier du Canal*, ne pouvant prendre en compte dans son rapport final ni l'une ni l'autre des deux solutions, a proposé une structure de voies qui ne résout aucun problèmes et, de notre point de vue, en crée de nouveaux.

Sur la question de la pénétrante La Caderie / la rue de La Cour, nous renvoyons au document AVA « Voies et espaces publics – Transports » d'avril 2011 (voir *InfoAVA/mail* n°18). Cependant, au cours de l'un des ateliers pilotés par le cabinet d'urbanisme que la municipalité a retenu pour l'assister dans la révision de PLU, il a été indiqué que cette liaison pourrait être considérée comme une route de transit qui, étant située à moins de 2 km du rivage, serait interdite par la loi Littoral (art. L146.7 du Code de l'Urbanisme).

Sur la question de l'axe de circulation PortPilly / Le Minihiy, nous renvoyons à l'article paru dans *La Lettre de l'AVA* d'avril 2006 n°10 p.7 qui reprend les arguments en faveur de cette solution présentés lors de l'étude faite au cours de l'année 2000 et rappelés dans la note précitée de mai 2005. De nouveaux arguments s'y ajoutent aujourd'hui. Cette question sera développée dans le document AVA en préparation sur les trois grands projets d'urbanisme que nous souhaitons voir inscrire dans le PLU révisé.

4-3-3 – L'élaboration concertée d'un véritable projet d'urbanisme.

Le projet établi au cours de l'année 2000 impliquait les deux communes voisines, Planguenoual et Saint-Alban, comme nous l'avons rappelé plus haut. Au cours des réunions, *L'Atelier du Canal* a recherché une conciliation des points de vue et des intérêts en cause. Cependant, les élus de part et d'autre ne paraissent pas avoir manifesté une réelle volonté d'aboutir. La recherche d'une véritable concertation, qui exigeait d'assez longs délais, aurait de toute façon tournée court avec la décision de nos élus prise en février 2001 de s'en tenir à la première phase de l'étude.

L'étude qu'il s'agit de reprendre aujourd'hui dans le cadre de la révision du PLU appelle à une réelle coopération entre les trois communes concernées par le périmètre à retenir, dont le chef de file sera Pléneuf-Val-André.

Le niveau communautaire devra être impliqué nécessairement dans l'élaboration de ce projet d'urbanisme qui comportera des opérations d'intérêt communautaire, qu'elles soient réalisées par la Communauté elle-même sur son propre budget -comme c'est le cas aujourd'hui pour la zone d'activités réservée aux professionnels du nautisme-, ou qu'elles soient réalisées par notre commune pour son compte mais avec un co-financement communautaire, et, éventuellement, avec des subventions du département et de la Région au titre de la qualification « d'intérêt communautaire ».

Pour présenter des demandes de subvention à la Région, le passage par l'échelon du Pays de Saint-Brieuc est nécessaire. Mais il sera aussi requis pour un motif plus fondamental : celui de la conformité du projet d'urbanisme aux recommandations et prescriptions du SCOT. Les décisions qui devront être prises par la Communauté de communes pour les opérations à définir et à réaliser à Dahouët dans le cadre du projet d'urbanisme devront l'être en fonction d'objectifs, de règles et autres critères applicables sur tout le territoire communautaire ; elles pourront prendre le caractère d'élément constitutif d'un schéma de secteur.

Enfin, l'aménagement des voies de circulation implique l'intervention du département.

Mais la nécessaire concertation ne concerne pas seulement ces échelons institutionnels ; elle concerne aussi tous les acteurs de la vie locale impliqués sur le terrain par les dispositions

du projet ; elle concerne, et à un degré supérieur, nos concitoyens d'abord et tous les « usagers » des équipements et des services publics, et encore au-delà tous nos compatriotes, le territoire étant un patrimoine collectif dont les communes assurent la gestion.

L'AVA, par son statut d'association agréée, a vocation à représenter tous nos concitoyens et tous les autres « usagers ». A ce titre, elle doit être appelée à une concertation réelle dès la première phase des travaux d'élaboration, de révision ou de modification du PLU, et, plus largement, de tous travaux concernant les grands projets d'urbanisme, même si, comme c'est le cas dans création d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, ils ne constituent pas expressément et directement un élément du PLU.

La procédure adoptée alors par le maire pour le projet initié en 1999 avait été à cet égard exemplaire. L'AVA avait été associée au choix du cabinet d'urbanisme et à toutes les étapes qui ont conduit aux propositions présentées au Conseil municipal.

On ne peut que regretter qu'il n'en soit plus de même aujourd'hui.

Nous demandons que ce modèle de concertation soit repris pour tous les travaux de la révision du PLU, et pour tous les travaux menés ou à mener pour la conception et la réalisation de grands projets d'urbanisme, tout particulièrement pour celui que nous souhaitons pour Dahouët, auquel l'AVA est particulièrement attachée.

(1) – il a été rendu compte de cette réunion dans le Bulletin de l'AVA n° 39 de mai 2000.

(2) – voir à ce sujet le nouveau document sur la protection du patrimoine.

Première décision spéciale

La densification de l'habitat sur notre commune

L'Assemblée générale,
après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et en avoir délibéré,

après qu'il ait été rappelé :

- que les orientations générales tant sur le plan national que sur le plan régional visent à une organisation du développement de l'habitat et des équipements associés moins destructrice des terres agricoles, que ces orientations sont confirmées et précisées par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Brieuc ;
- que la loi Littoral prescrit qu'une extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage doit être justifiée et motivée dans le Plan Local d'Urbanisme selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, que toutefois ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ;
- que la loi Littoral prescrit que l'urbanisation dans les « espaces proches du rivage » doit être « limitée » et que cette limitation se traduit en pratique par une limitation de la densité de l'habitat en référence à l'implantation et aux volumes du bâti ;

après avoir constaté :

- que le SCOT du Pays de Saint-Brieuc, relevant que la réalisation l'objectif de la densification de l'habitat est contrariée sur les « espaces proches du rivage » par les prescriptions d'urbanisation limitée de la loi Littoral, recommande
 - de requalifier l'existant,
 - de rechercher pour les extensions d'urbanisation de nouvelles formes urbaines favorisant la densification de l'habitat,
 - et enfin de reporter en arrière des « espaces proches du rivage » le développement de l'habitat pour répondre à la demande,
 - mais qu'il s'agit de recommandations très générales dont les conditions et modalités de la mise en application doivent être précisées ;
- que le Syndicat Mixte du Pays de Saint-Brieuc avait prévu à cette fin d'établir une note à l'attention des élus pour les guider dans leurs réflexions et leurs décisions à cet égard dans les travaux de révision du PLU, mais qu'à ce jour cette note n'a pas été publiée ;
- que la demande faite par l'AVA que soit établi un Schéma de Secteur pour le territoire de la Communauté de communes Côte de Penthièvre est à ce jour restée sans suite, et qu'en conséquence les modalités et les conditions de mise en application des orientations et directives du SCOT adaptées aux situations propres des communes membres n'ont pu être étudiées et arrêtées dans ce cadre ;

donne mandat au Conseil d'administration :

- **de présenter aux élus municipaux et aux acteurs associés aux travaux de la révision du PLU les réflexions et propositions sur la densification de l'habitat dans les termes du rapport du rapport du Conseil d'administration tels qu'elle**

les a approuvés, afin d'apporter une contribution positive de l'AVA à la concertation et au débat public ;

- **de rappeler la demande de voir étudier et arrêter un schéma de secteur pour le territoire communautaire dans le cadre duquel seraient définis les principes et les règles de l'extension de l'urbanisation sur les communes soumises à la loi Littoral, de l'extension limitée sur les zones classées « espaces proches du rivage », et du renvoi du développement de l'habitat en arrière de ces zones notamment sur les communes « rétrolittorales ;**
- **de poursuivre les réflexions et propositions sur les modalités spécifiques de traitement du problème de la densification de l'habitat dans les Aires de Mise en Valeur du Patrimoine et dans les Zones d'Aménagement Concerté ;**
- **d'intégrer dans les réflexions et propositions présentées l'objectif de la réduction de la pression foncière et l'objectif particulier de la recherche d'un « équilibre harmonieux entre résidents principaux et résidents secondaires, entre maisons familiales et petits appartements de tourisme ».**

Deuxième décision spéciale

Pour une meilleure maîtrise du développement urbain.

L'Assemblée générale,

après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et en avoir délibéré,

après qu'il ait été rappelé :

- que le Code de l'Urbanisme donne aux collectivités locales, spécialement par les dispositions concernant le Plan Local d'Urbanisme (PLU), les objectifs et les moyens d'une parfaite maîtrise du développement urbain afin qu'elles exercent pleinement, suivant le 1^{er} article du Code, leur vocation de gestionnaire du territoire, patrimoine commun de la nation, pour les parties sur lesquelles elles ont compétence,
- que cette vocation est d'ordre public et qu'en conséquence les dispositions du PLU doivent faire une application concrète *in situ* des lois et règlements qui expriment l'intérêt général, spécialement les prescriptions et recommandations du Code de l'Urbanisme, du Code de l'Environnement et du Schéma de Cohérence du Pays de Saint-Brieuc ;
- que les collectivités publiques, dans le respect réciproque de leur autonomie, doivent « harmoniser leurs prévisions et décisions concernant l'utilisation de l'espace » en vue notamment « d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discriminations aux « populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de « transports répondant à la diversité de ses besoins, ... d'assurer la protection des « milieux naturels et des paysages, ... de promouvoir l'équilibre entre les populations « résidant dans les zones urbaines et rurales, ... » ;
- qu'aux fins d'une participation active et utile aux travaux de révision du PLU pour une mise en application des dispositions légales et réglementaires et des orientations ou recommandations qui en découlent dans l'intérêt de la population du territoire dont la

municipalité a la charge, l'AVA a établi à son attention divers documents concernant : les voies et espaces publics / les transports et déplacements – le développement économique par le tourisme – le développement de l'habitat – la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti, urbain et paysager ;

donne mandat au Conseil d'administration :

- **de poursuivre le travail de préparation à une concertation active et utile tout au long des diverses phases de l'élaboration et de la mise au point des propositions de révision du PLU qui seront soumises à enquête publique, notamment en établissant à l'attention de la municipalité un document concernant les trois grands projets d'urbanisme dont l'AVA demande l'inscription dans le PLU : Dahouët – Guémadeuc /Grand Hôtel /Murs Blancs – Monts Colleux ;**
- **de demander, si nécessaire, un élargissement de la mission du cabinet d'urbanisme choisi par la municipalité pour que soient comprises dans cette mission :**
 - **l'étude des grands projets d'urbanisme souhaités par l'AVA et de tout autre projet jugé nécessaire, notamment dans le cadre de la procédure de L'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine et dans celle de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)**
 - **et la mise en place de ces projets dans le PLU au terme de leur procédure spécifique ;**
- **de renouveler, dans le cadre des travaux de révision du PLU et dans l'objectif d'une maîtrise complète du développement urbain de la commune, la demande de l'AVA de voir s'établir une coopération entre les communes membres de la Communauté Côte de Penthièvre pour assurer une réelle harmonisation des projets et décisions de chacune d'elles et de voir cette coopération se traduire par des documents d'urbanisme communautaires, premiers éléments d'un titre « urbanisme » dans un Schéma de Secteur du SCOT et de Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux encadrés dans ce Schéma de Secteur.**

Troisième décision spéciale

Un projet d'urbanisme pour Dahouët

L'Assemblée générale,

après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et en avoir délibéré,

après qu'aient été rappelées :

- l'action menée avec succès par l'AVA dès les premières années de sa fondation pour la sauvegarde du site naturel et urbain du port de Dahouët -spécialement de la pointe de Notre-Dame de La Garde et du bâti dit « authentique »-, et ses propositions pour la création d'un nouveau bassin sur l'ancien périmètre des salines, afin de conjuguer les objectifs et les mesures de sauvegarde, de mise en valeur et de développement économique,

- ses constantes interventions au cours de ces dix dernières années en faveur d'un projet d'urbanisme intercommunal, avec Saint-Alban et Planguenoual pour les parties de leur territoire qui se situent dans le grand environnement du bassin des Salines, afin
 - de donner une unité urbanistique au port lui-même avec ses deux bassins et leurs quais,
 - d'assurer tout à la fois, d'une part une mise en valeur du site dans un objectif de développement du tourisme, d'autre part la création et l'aménagement d'espaces publics répondant aux besoins des usagers du port et des professionnels du nautisme d'espaces autour du bassin des Salines,
 - de créer, notamment en faveur de résidents permanents, des zones d'habitation dans un développement harmonieux s'intégrant dans le site et limité à cette fin à ses capacités réelles d'accueil ;
- la déshérence jusqu'à ce jour du projet d'urbanisme initié en 1999, en dépit de ces constantes interventions ;
- la volonté politique déclarée par la municipalité de sauvegarder le caractère « authentique » de Dahouët par des objectifs et des mesures à inscrire dans le PLU dans le cadre de sa révision ;

exprime sa très grande satisfaction de voir expressément retenu par le Conseil municipal le 2 mars 2009, dans la décision de réviser le PLU, l'objectif de « préserver le caractère authentique de Dahouët » ;

donne mandat au Conseil d'administration :

- **de poursuivre dans le cadre de la révision du PLU l'action engagée par l'AVA depuis sa fondation pour la sauvegarde et la mise en valeur du site naturel et urbain de Dahouët sur les bases déjà retenues par l'Assemblée générale du 11 août 2000, précisées et complétées ultérieurement par diverses interventions rappelées dans le rapport d'administration ;**
- **de présenter dès à présent à cette fin les réflexions et propositions de l'AVA pour un projet d'urbanisme comportant notamment la création d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine pour la partie dite « authentique » du secteur et de son environnement, et un plan d'aménagement du bassin des Salines et de son grand environnement, avec les moyens de sa mise en œuvre en suggérant que soit étudiée à cette fin l'opportunité d'un recours à la procédure de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ;**
- **de demander à la municipalité une information complète sur l'état des projets ponctuels qui ont déjà été retenus ou qui sont envisagés, soit au niveau de la commune soit au niveau communautaire, pour permettre à l'AVA de les intégrer dans ses réflexions et propositions lorsque s'ouvrira la phase attendue de la concertation et du débat public ;**
- **de demander que, dans la phase actuelle des travaux de révision du PLU qui a comporté la tenue de trois « ateliers », soit programmé en outre un « atelier » centré sur le secteur intercommunal de Dahouët.**