



*Association pour la qualité  
de la vie à Pléneuf-Val-André  
(Agrément : 6 février 1980 )*

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

[ava.pleneufvalandre@wanadoo.fr](mailto:ava.pleneufvalandre@wanadoo.fr)

[www.avapva.com](http://www.avapva.com)

***La « couverture médicale » du territoire communal,  
élément déterminant de la qualité de la vie à Pléneuf-Val-André :  
un grand pas vient d'être fait,  
héritage de la compétence Santé  
prise par notre communauté de communes « Côte de Penthièvre »,  
que la communauté « Lamballe Terre et Mer » a dû prendre en charge.***

Dans le sillage de l'option prise par la « Côte de Penthièvre » pour Erquy d'y créer à sa demande une infrastructure type « maison de santé », c'est une infrastructure « maison de santé » dont « Lamballe Terre et Mer » prend la charge de créer à Pléneuf-Val-André, rue de La Mer, dans l'ensemble foncier que la commune vient de lui céder à cet effet.

La première phase prévue pour l'installation de 4 cabinets médicaux devrait être opérationnelle en juin 2018. Pour la suite, « Lamballe Terre et Mer » s'est engagée à construire les locaux nécessaires à un ensemble de professionnels de la santé afin d'y constituer une véritable « maison de santé »

Afin d'assurer en milieu rural une couverture « santé » satisfaisante à la fois, par la proximité pour la population, et pour décharger les hôpitaux d'« urgences » qui relèvent de traitements ou de soins purement médicaux, le gouvernement prévoit des incitations financières pour l'installation dans ce milieu de médecins qui acceptent de déléguer certaines tâches et des rémunérations au forfait d'équipes de soins (infirmière, kiné, ...) qui suivent des patients atteints de pathologies complexes, particulièrement fréquentes chez les personnes âgées.

**C'est dans cette perspective que s'imposait pour Pléneuf-Val-André de disposer d'une véritable « maison de santé ».**

**Le premier pas, la création d'une structure foncière à cet effet est donc assurée.**

Mais il ne suffit pas que les infrastructures foncières existent pour attirer les médecins à venir s'installer sur notre territoire communal,

- il faut que les conditions de la mise à disposition soient attractives,
- il faut sans doute qu'ils puissent disposer de certains équipements sans avoir à en faire l'investissement, peut-être de certains services plus ou moins gratuits.

Cette charge relèvera de la responsabilité de la commune.

Il faudra que la participation à l'équipe en place soit attrayante, ce qui relève évidemment des professionnels eux-mêmes ; mais il y aura nécessairement une période de rodage qui imposera peut-être à la commune d'accorder des facilités matérielles de démarrage.

## **L'enquête auprès des élus communaux pour un Projet de territoire « Lamballe Terre et Mer »**

Cette enquête, qualifiée *exercice de prospective territoriale nouveau*, a été réalisée auprès de tous les élus des 40 communes membres de la communauté par un questionnaire auquel, pour chaque question, il leur était demandé de sélectionner une ou au plus deux des réponses proposées (voir *InfoAVA/mail* n°61).

**Nous avons procédé à cet exercice, qui se révèle très éclairant de ce qu'est « Lamballe Terre et Mer » :**

- **un regroupement de communes très hétérogènes ;**
- **l'expression d'une ambition qui se place hors du Schéma d'organisation territoriale de la Région Communautés de communes et d'agglomération (EPCI) / Pays Pôles d'Equilibre Territorial et Rural / Région**
- **une entité privée de la compétence fondamentale Plan Local d'Urbanisme, qui, ainsi, n'est pas une communauté de plein exercice à la base pourtant de l'organisation territoriale au sein de la Région.**

### **Le questionnaire exprime le caractère très hétérogène des communes membres.**

Ce questionnaire et les réponses à sélectionner expriment une évidence : le caractère très hétérogène des communes membres rend impossible dans la quasi-totalité des cas de sélectionner une des réponses proposées valable pour toutes les communes alors susceptible de fonder un projet de territoire.

Il en est ainsi notamment de la question sur **les principaux atouts du territoire** : l'atout « littoral » est l'atout dominant des communes membres de l'ancienne communauté « Côte de Penthièvre », tandis que l'atout « agri-agro-alimentaire » est celui de toutes les autres ; alors, les conseillers municipaux de ces dernières étant de beaucoup les plus nombreux, l'atout retenu au dépouillement pour l'ensemble du territoire sera le leur. Il est notable que la « complémentarité », que certains pourraient considérer comme un atout, n'a pas été citée dans les réponses proposées : **le caractère de la majorité des communes s'impose à toutes.**

### **Une ambition qui se place hors du schéma EPCI / Pays (PETR) / Région.**

La réforme territoriale de la loi NOTRe d'août 2015 lancée au cours du précédent quinquennat comportait :

- **un ou plusieurs pôles métropolitains**, ainsi pour la Bretagne Rennes et Brest ;
- entre les territoires métropolitains, **des « Pays » dits « pôles d'équilibre territorial et rural »**, constitués de communautés EPCI, tel pour nous le « Pays de Saint-Brieuc », articulation très souple entre la Région et les communautés de base, pour nous « Lamballe Terre et Mer » dont la Région Bretagne était déjà dotée ;
- à la base des communautés dotées de la compétence règlementaire Plan Local d'Urbanisme (PLU) ainsi de « plein exercice », dites « communautés de projets ».

Le département en tant que collectivité territoriale devait être appelé à disparaître ; il ne devait subsister qu'en tant que préfecture, structure « déconcentrée » de l'Etat pour tout ce qui ne relève pas des pouvoirs « décentralisés » par les lois de 1982/ 1983. Or la loi NOTRe, qui impose à la base une structure d'EPCI d'au moins 15.000 habitants, n'a trouvé de majorité qu'à la condition du maintien du département dans le « millefeuille », sans pour autant que soit remis en question le schéma *EPCI / Pays PETR / Région*. Il en est résulté une très grande confusion dans l'organisation territoriale de la Région, spécialement dans notre département.

**C'est ainsi que le Projet de territoire Lamballe Terre et Mer, ignorant la fonction d'articulation du Pays PETR de Saint-Brieuc à l'égard de la Région, n'évoque même pas la question de sa place au sein du territoire SCOT / Pays de Saint-Brieuc dont il est l'un des composants.**

L'une des questions que pose l'enquête est particulièrement éclairante : **« Pensez-vous que « Lamballe Terre et Mer » peut trouver sa place entre les deux métropoles que sont Brest et Rennes ? »**

**La question pertinente aurait été la suivante : « La communauté « Lamballe Terre et Mer », membre du « Pays PETR de Saint-Brieuc », y trouve-t-elle sa place d'une manière satisfaisante ?**

### **Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), socle des pouvoirs propres de la commune, renforcés par la règle de la libre administration que lui garantit la Constitution.**

La décentralisation de 1982 / 1983 a accordé aux communes le pouvoir règlementaire PLU dont la pièce maîtresse est le « Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ».

Le transfert de cette compétence à la communauté de communes, relevant d'une législation antérieure à la loi NOTRe, devait intervenir automatiquement fin mars 2017, sauf opposition qualifiée. Encore aurait-il fallu que les nouvelles communautés issues de la loi NOTRe constituent, par leur périmètre et le caractère de leur territoire, des « bassins de vie » aptes à exercer cette compétence. Or la loi NOTRe a bien cité ce critère pour la définition de leur périmètre, mais il ne l'a pas expressément imposé. Le Schéma Départemental de Coopération Intercommunale (SDCI) des Côtes d'Armor l'a purement et simplement ignoré. C'est ainsi que **la communauté « Lamballe Terre et Mer », en raison de l'hétérogénéité des communes membres et de l'étendue de son périmètre, ne constitue pas une entité territoriale apte à exercer la compétence PLU.**

Nous avons dénoncé cette anomalie dès le point de départ (*DocAVA n°03-15*), tant sur le plan local que sur le plan national. Sur ce dernier plan nous n'avons reçu que fin décembre 2016 l'assurance que le Gouvernement avait parfaitement conscience du problème que nous avons soulevé et qu'un texte législatif, alors au contrôle de constitutionnalité, devait le régler partiellement.

**La solution législative** qui est intervenue fin janvier 2017, ne pouvant plus imposer pour la structuration des périmètres des communautés de communes le critère « bassin de vie », **n'impose plus que la règle d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) unique**, ce qui permet de valider les grands périmètres de communautés de communes tel celui de « Lamballe Terre et Mer ». Cette solution, qui a conduit à l'ajournement *sine die* du transfert à « Lamballe Terre et Mer » de la compétence PLU des communes membres, est un retour en arrière : du concept « communauté de projets », on revient au concept de simple « communauté de mutualisation ».

### ***Le nouveau projet Eiffage Pour la parcelle du Grand Hôtel.***

Le Règlement de la parcelle du Grand Hôtel dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) adopté le 15 décembre 2015 en a banalisé la destination pour permettre à Eiffage d'être libéré de la contrainte d'une destination hôtelière.

Il nous apparaît doublement illégal :

- à l'égard des règles générales d'urbanisme, notamment de la loi Littoral,
- à l'égard des grandes orientations fixées par le PLU dans sa partie Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Les droits et obligations des propriétaires d'une parcelle sont déterminés :

- par les règles générales d'Urbanisme, dont la loi Littoral, et
- par le Règlement de cette parcelle tel qu'il est formulé dans le PLU à la date du dépôt d'une demande de permis de construire sous réserve du respect des règles générales d'urbanisme.

Pour échapper au risque de voir annuler un permis de construire qui lui aurait été accordé conformément au Règlement de la parcelle mais violant les règles générales de l'urbanisme, Eiffage a présenté un nouveau projet qui paraît respecter ces règles générales, et la municipalité a décidé de modifier à cet égard le Règlement de la parcelle.

Ce nouveau projet est satisfaisant à l'égard de la sauvegarde du caractère paysager de la digue-promenade :

- l'implantation du bâtiment en façade sur la digue-promenade est reculée pour permettre la sauvegarde de l'espace boisé ; il conviendra que le nouveau Règlement assure cette sauvegarde par des dispositions appropriées, notamment par un classement en application de la loi Littoral ;
- le rétablissement de l'espace de 3 mètres par rapport aux limites séparatives tout au long de la digue-promenade, qui avait été supprimé pour satisfaire au premier projet, sera rétabli pour éviter l'effet « front de mer ».

L'AVA n'aurait pas de motif juridiquement justifié de s'opposer à un permis de construire accordé dans ces conditions ; c'est ce que nous avons précisé par un courrier adressé à la municipalité le 17 octobre.

**En conséquence, l'opération Eiffage se fera, en dépit qu'elle viole les intérêts socio-économiques définis par le PLU, et les intérêts financiers liés.**

Si le Règlement de la parcelle devient ainsi régulier à l'égard des règles générales de l'urbanisme, ce qui rendra ce permis définitif quelle que soit la décision du Tribunal Administratif, **l'irrégularité du Règlement ainsi modifié demeurera à l'égard des grandes orientations fixées par le PLU**, point sur lequel la municipalité n'entend pas revenir aujourd'hui.

**Par notre courrier du 17 octobre à la municipalité, nous avons donc confirmé que notre position à l'égard du permis de construire qui sera accordé à Eiffage ne modifie pas notre position dans le recours en annulation du PLU que nous avons présenté au Tribunal Administratif.**

### ***La sauvegarde du parc de L'Amirauté dans le projet « cœur de station » à l'étude.***

Le Conseil municipal a prévu plusieurs étapes dans l'élaboration et la programmation du projet.

**La première étape :**

- approfondissement du contexte socio-économique présenté dans le cadre de la révision du PLU pour définir les enjeux,
  - présentation des grandes orientations à retenir pour répondre à ces enjeux,
- est proche d'être terminée.**

A cette dernière fin, le « Comité de pilotage » a demandé au cabinet de conseils qui assiste la municipalité dans l'élaboration du projet de proposer **plusieurs scénarios à soumettre à l'avis de la population, chacun concrétisant une orientation dominante pour la poursuite de l'étude.**

La municipalité avait d'abord prévu de convoquer une réunion publique avant la fin de l'année pour présenter l'option qu'elle proposera entre ces scénarios et demander l'avis de la population ; cette réunion est reportée début 2018.

L'AVA, alors, pourra présenter les positions qu'elle défend pour assurer la sauvegarde et la valorisation du patrimoine que constitue par son implantation et son histoire le parc de l'Amirauté.

Nous souhaitons que cette première réunion soit aussi prochaine que possible. Elle marquera le démarrage, certes tardif mais que nous escomptons réel, de la concertation que la municipalité a annoncée, et que, d'ailleurs, la loi impose puisque ce projet devra être inscrit d'une manière très précise dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

## ***La constructibilité dans les hameaux : la « fragilité » du Règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU)***

La Préfecture avait alerté la municipalité sur le « fragilité » du Règlement des parcelles (zones UH) des six hameaux (Saint-Mathurin – La Ville Berneuf – Les Rues – Cargé – La Caderie – Le Temple) qui sont identifiés dans le PLU tel qu'il a été adopté par le Conseil municipal le 15 décembre 2016 au terme de la procédure de révision.

En référence à la loi Littoral et à l'interprétation des dispositions dont il s'agit qu'en est fait la Cour administrative d'appel de Nantes, ce Règlement peut apparaître en effet illégal.

Cependant nous n'avons pas jugé nécessaire et opportun d'introduire dans notre requête en annulation du PLU le motif de l'illégalité de ce Règlement, puisqu'il n'existe pas actuellement de projets connus de construction ou d'aménagement susceptibles d'être critiqués du point de vue de la qualité de l'urbanisme local dans l'un de ces hameaux, et que, le moment venu par la délivrance d'un permis de construire, il reste toujours la possibilité d'invoquer cette illégalité pour obtenir l'annulation de ce permis ; nous avons décidé de nous en tenir aujourd'hui à une simple mise en garde du maire.

En conséquence, nous lui avons adressé un courrier le 11 septembre dernier, qui conclut :

**« La loi Littoral primant ce qui est prévu au niveau communal, il est donc indispensable que vous preniez contact « avec les autorités compétentes (le juge administratif) afin de sécuriser juridiquement ces zones UH (zonage et « Règlement) avant de délivrer des permis de construire qui risquent à tout moment d'être annulés par le Tribunal « Administratif ».**

Le maire n'a pas répondu expressément à ce courrier ; mais, lors de la réunion du Conseil municipal du 28 septembre dernier, il a implicitement rejeté très vivement notre demande visant à préciser et sécuriser les droits et obligations des propriétaires de parcelles situées dans les hameaux (voir *InfoAVA/mail* n°60 du 7 octobre 2017).

Cette insécurité vise spécialement d'éventuels permis de construire accordés en application de ce Règlement, qui pourraient être annulés au titre de la violation de la loi Littoral à la suite d'une requête présentée à cette fin devant le Tribunal Administratif par une personne physique ou une personne morale ayant intérêt à intervenir.

Le maire a déclaré assumer cette « fragilité » et revendique une liberté d'appréciation et d'application de la loi en fonction du jugement qu'il porte sur la légitimité des intérêts particuliers de ses administrés.

Le Conseil municipal, qui a approuvé le Règlement litigieux et n'a pas pris en compte l'alerte de la Préfecture sur sa « fragilité », partage ainsi la responsabilité de cette position, prise avec force en réunion publique.

Cette position nous conduit à présenter deux observations :

- Le maire est lié par ce Règlement à l'égard des propriétaires des parcelles ; il ne dispose d'aucun pouvoir discrétionnaire et, quelle que soit son opinion sur le défaut de légitimité extra-juridique d'une demande de permis de construire qui lui sera présentée, il devra l'accorder si elle respecte le Règlement, puisqu'on voit mal comment il pourrait alors invoquer l'illégalité de ce Règlement pour la refuser ;
- Il établit ainsi une insécurité sur les droits des propriétaires fonciers qui leur est préjudiciable : elle brouille la valeur vénale de leurs biens tant à l'égard des ayant-droits qu'à celui d'acquéreurs éventuels, et elle leur impose, le cas échéant, la charge d'invoquer cette nullité en défense d'intérêts privés légitimes ou de l'intérêt général.

**Dans ces conditions, il nous est apparu s'imposer d'alerter tous les intéressés, propriétaires ou acquéreurs de parcelles et professionnels impliqués dans l'évaluation et la transmission de ces biens, sur la « fragilité » du Règlement dont il s'agit.**

## ***Une aire en cœur de station pour camping-cars en étape dans notre station***

Le territoire restreint de notre commune ne permet pas d'y implanter une aire de séjour qui exige des espaces de stationnement plus larges, plus nombreux, et des équipements différents ; pour une création de ce type, nous avons souhaité que soit recherché avec Planguenoual ou Saint-Alban une implantation assez proche de Dahouët pour y favoriser le développement des activités liées au tourisme, mais tel n'a pas été le souci de nos dernières municipalités.

Pour une aire de camping-cars en étape, l'implantation du Guémadeuc est excellente : en cœur de station avec une navette gratuite desservant son environnement notamment le pôle du centre-bourg ; c'est certainement l'avis de la majorité des commerçants que la municipalité a consultés.

Que l'aire soit là ou ailleurs en cœur de station, les mesures à prendre sont les mêmes ; nous ne comprenons pas que cet argument ait pu être invoqué pour justifier la fermeture de ce site.

La décision qui paraît s'imposer est de conserver le site du Guémadeuc en l'aménageant convenablement, et il est nécessaire d'en prendre la décision dès maintenant pour une réouverture au printemps.

## ***Le Promeneur solitaire***

C'est une rubrique trop souvent écrasée par les rubriques qui la précèdent depuis le format de *La Lettre* à 4 pages, comme c'est encore le cas pour ce numéro.

Nos lecteurs l'attendent. La décision a été prise de lui réserver systématiquement un espace à la mesure de cette attente, quitte à renvoyer certaines questions à *InfoAVA /mail*, ou à repasser exceptionnellement à 6 pages !