



La Lettre de l'AVA

N° 54 janvier – février 2015

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

Deux questions à la municipalité :

- quelle option défendra-t-elle pour le passage à une communauté de communes d'au moins 20.000 habitants ?
- tentera-t-elle de s'opposer au transfert de la compétence Urbanisme à la communauté de communes ?

Les échéances se rapprochent :

- 1^{er} janvier 2017 pour le passage à plus de 20.000 habitants,
- 1^{er} avril 2017 pour le transfert de compétence,
- ... et cependant silence total de nos élus sur ces questions !

Les enjeux sont très importants et les décisions à prendre exigent une réflexion préalable approfondie.

Est-ce trop demander à nos élus de faire part à leurs administrés, qui sont aussi des citoyens, de leur analyse du contexte de ces réformes, des réflexions qu'ils ont menées à cet égard et des décisions qu'ils préparent ?

Peut-on leur demander d'aller au delà, sinon en associant leurs concitoyens à cette réflexion par une concertation préalable avec les associations représentatives, tout au moins en requérant leur avis sur les décisions qu'ils préparent, ... et, si les élus sont plus ou moins divisés sur ces décisions, en recourant peut-être à cette fin au referendum ?

Les propos du maire lors des vœux à la population -...*personne n'est autorisé à parler au nom du maire*...- nous conduisent à la première question. Il s'étonne et s'indigne qu'ailleurs d'autres élus posent publiquement la question du rapprochement entre communautés de communes voisines (1) et évoquent naturellement la Communauté de communes Côte de Penthièvre dont est membre notre commune. Est-il interdit ailleurs de réfléchir publiquement à la question ? Que ne parle-t-il pas lui-même pour exprimer l'état des réflexions du Conseil municipal sur cette question qui relève de sa compétence ?

L'étrange silence sur le démarrage des travaux d'élaboration du PLU communautaire conduit à la deuxième question : y a-t-il un blocage par l'une des communes membres ?

Sommaire

<i>Deux questions à la municipalité.</i>	2
<i>Questions aux candidats du canton aux élections départementales</i>	2
<i>Urbanisme et commerce : deux univers indépendants ?</i>	3
<i>La violation des dispositions du PLU : le restaurant de la plage des Vallées</i>	4
<i>Informations :</i>	
- le désenvasement du bassin des Salines	
- Dahouët,	
« Port d'intérêt patrimonial » ?	5
<i>Le Promeneur Solitaire</i>	6



(1) – sur l'étude d'un nouveau périmètre est-costarmoricain, voir *InfoAVA* n° 38

Question sur le regroupement pour une communauté de communes de 20.000 habitants.

Dans le n° 51 (p.4) de *La Lettre de l'AVA* de mai/juin 2014, nous avons déjà posé la question du critère de regroupement ou de la restructuration des communautés de communes.

A priori, pour la Communauté de communes Côte de Penthièvre, deux regroupements sont envisageables, l'un avec la communauté de communes de Lamballe, l'autre avec celle de Matignon.

L'option d'un regroupement avec Lamballe privilégie le critère du bassin d'emploi. Il s'y ajoute que ce regroupement constituerait un ensemble de populations et d'activités économiques permettant plus sûrement de disposer de ressources à la hauteur des besoins d'une Communauté de communes dans le rôle qu'elles sont appelées à jouer : la restructuration du territoire national en secteur rural, telle qu'elle est actuellement prévue, pourra encore être amendée ou quelque peu ajournée, mais elle finira par se faire, la communauté de communes constituant un niveau de proximité jugé intéressant.

Cependant, dans un tel regroupement, la vocation de territoire littoral de la Communauté Côte de Penthièvre se trouverait subordonnée à la vocation très terrienne de Lamballe Communauté, et, au critère de la proximité, un regroupement avec Matignon pourra être jugé plus satisfaisant.

Le territoire de la communauté de Matignon a une vocation naturelle très voisine de celle de la Côte de Penthièvre. On relève en outre que le territoire de l'ensemble de ces deux communautés correspond ici au nouveau découpage des circonscriptions électorales du Conseil départemental, ce qui, sans doute, n'est pas neutre.

Question sur le Plan d'Urbanisme communautaire.

A moins que soit modifié le projet qui est arrivé au dernier stade de son adoption, la loi imposera le transfert de la compétence Urbanisme à la communauté de communes à compter du 1^{er} avril 2017. Or l'élaboration du PLU communautaire n'a pas démarré : à ce jour aucune décision du Conseil communautaire n'a encore été prise.

Il est de plus en plus probable qu'il n'y aura pas de PLU communautaire arrêté et définitivement adopté au 1^{er} avril 2017.

Les conseillers communautaires escomptent-ils un blocage de certaines communes dans les conditions que la loi permet ?

S'il n'y a pas blocage, comment sera alors composée la communauté de communes compétente ? C'est elle qui décidera des permis relevant du domaine de l'urbanisme ; certes, elle devra appliquer les règles des PLU communaux ; mais entre la règle et son application, il y a une marge d'appréciation plus ou moins large. S'il apparaît nécessaire de procéder à une modification d'un PLU communal, en référence à quel Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et à quelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pourra-t-elle se référer ?

Questions aux candidats du canton de Pléneuf-Val-André aux élections départementales des 22 et 29 mars.

Pour permettre le duo homme/femme des conseillers départementaux de chaque canton, le nombre de cantons de chaque département a été divisé à peu près par deux. C'est ainsi que le canton de Pléneuf-Val-André (qui va rester chef-lieu de ce nouveau canton) est fusionné avec celui de Matignon. Il regroupe les 15 communes de la Communauté de communes Côte de Penthièvre et de la Communauté du Pays de Matignon, soit au total 25.820 habitants.

Se sont déclarés candidats les duos suivants :

- sous l'étiquette « Divers droite », Marie-Madeleine MICHEL et Yannick MORIN (conseiller général sortant de notre canton, dont le suppléant est Jean-Yves LEBAS) ;
- sous l'étiquette « Divers gauche », Marie-Reine TILLON et Hakim HOCINE (conseiller municipal à Pléneuf-Val-André, leader de la minorité et conseiller communautaire) ;
- sous l'étiquette « Front National », Valérie-Anne DE CACQUERAY et Thierry BECTARTE.

Nous allons leur adresser un courrier pour leur demander leur position sur les points suivants :

- 1- Pour le regroupement des communautés de communes afin d'atteindre le minimum de 20.000 habitants, le territoire du nouveau canton de Pléneuf-Val-André leur paraît-il un territoire pertinent ?
- 2- Défendront-ils la position « Lamballe, gare TGV », alors que dans le passé le Conseil général s'est refusé à programmer un élargissement de la route qui relie Lamballe au Poirier au motif notamment que la gare TGV du secteur est du département serait à l'avenir Saint-Brieuc ?
- 3- Quelle est leur position à l'égard, tant de la création d'un champ d'éoliennes dans la baie de Saint-Brieuc, que de la loi très récente qui permet de déroger à la loi Littoral pour installer des éoliennes terrestre ?



Le courrier qui leur sera adressé et les réponses reçues seront publiés par un numéro *InfoAVA/mail* avant le 22 mars.

Urbanisme et Commerce : deux univers indépendants ?

Sous le titre « *Commerce et Urbanisme : entre liberté et régulation* », dans le n° 41 (p. 3 et 4) de *La Lettre de l'AVA* de mai/juin 2012, nous faisons le point de la question à cette date :

« Aujourd'hui ... le commerce est perçu et appréhendé comme un élément du *mieux vivre en ville* dans la perspective de l'aménagement du territoire et du développement durable. La loi dite de « modernisation de l'économie » de 2008 en marque une première étape. Une réforme plus audacieuse s'annonce : réguler le commerce par des documents d'urbanisme prospectifs implique toutes les composantes, qui peuvent utiliser les outils classiques comme le droit de préemption immobilier ou même commercial répondant à des préoccupations d'offre commerciale ».

Nous avons prévu de revenir sur l'évolution de la législation à cet égard à l'occasion du projet de transfert des pharmacies d'Erquy sur le parc d'activités des Jeannettes, en posant la question de savoir dans quelle mesure le maire de la commune aurait pu s'y opposer par un refus du permis de construire fondé sur des dispositions inscrites au PLU; mais cette question ne s'est plus posée en l'espèce, les pharmaciens ayant renoncé à leur projet, l'Autorité Régionale de Santé s'y étant opposée.

Depuis 2012, la législation a encore évolué. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saint-Brieuc, qui arrive au terme de sa révision, a pris en compte cette évolution, dont la loi dite « Pinel » de juin 2014. Cette loi maintient les deux régimes juridiques d'autorisation, celui de l'autorisation d'aménagement commercial, celui du permis de construire, mais noue ces deux régimes par un dispositif de *guichet unique*, le permis de construire tenant lieu d'autorisation d'aménagement commercial.

Il était donc nécessaire de faire le point sur les jonctions entre les deux régimes d'autorisation pour permettre à nos lecteurs et à l'ensemble de nos concitoyens d'appréhender les enjeux et d'apprécier convenablement les mesures inscrites dans cette révision.

Tel est l'objet du document (1) que le Conseil d'administration a établi, qui a été adressé à tous les sociétaires ayant donné leur adresse *mail* et qui a été placé sur notre site Internet.

Ce document présente l'évolution de la législation dans ce domaine et son point d'aboutissement à ce jour par la règle du *guichet unique*. Il analyse ensuite la façon dont le SCOT du Pays de Saint-Brieuc et les documents du PLU révisé de Pléneuf-Val-André prennent en compte ces nouvelles dispositions.

Le SCOT ainsi révisé définit la « **centralité** » : *un espace caractérisé par une complémentarité et une mixité sur un même lieu des activités commerciales, des services publics, de l'habitat, de l'emploi ; il laisse aux communes le soin de les identifier au sein de leur document d'urbanisme.*

Dans les documents du PLU en cours de révision qui ont été publiés à ce jour, la municipalité a pris en compte à son tour les dispositions du SCOT à cet égard et elle a défini les périmètres de centralité qui se réfèrent à ces dispositions. Ces périmètres constituent un élément très notable du projet de révision du PLU présenté au public et mis en discussion avant que soit arrêté le projet final qui sera soumis à l'enquête publique avant la fin de cette année.

C'est ainsi que le périmètre de centralité retenu actuellement pour la section de la rue Amiral Charner comprise entre le *Huit à 8* et la place de l'Amirauté comporte le bâti pour le côté de la rue opposé au *Huit à 8* mais s'arrête à la limite de la voie (voir *Doc.AVA* n° 1-15).



(1) – La réforme de la structure de *La Lettre de l'AVA* l'allégeant de textes à caractère juridique conduit à établir une nouvelle série de publications sur notre site Internet, dite « Documents AVA » (voir note ci-jointe).

Sanctionner les violations des dispositions du PLU: du cas du restaurant de la plage des Vallées, à celui du « Grand Emeraude ».

Il ne suffit pas d'inscrire dans le PLU des dispositions restrictives sur l'utilisation des sols, tels les périmètres de centralité évoqués ci-dessus (p.3) : encore faut-il que la commune se réserve les moyens de les mettre en œuvre et de sanctionner leurs violations actives et passives ... et les mettent effectivement en œuvre en cas de violation !

Aux questions que nous avons maintes fois posées sur les garanties de pérennité de l'exploitation en hôtel/restaurant/bar du projet « *Grand Emeraude* » pour lequel le terrain a été vendu au promoteur EIFFAGE, la seule réponse que nous avons obtenue est la référence aux dispositions qui ont été inscrites dans le PLU à cet effet. Nous avions fait observer que si de telles dispositions étaient nécessaires, elles étaient bien loin d'être suffisantes. Nous avons cité le cas du restaurant qui se trouvait sur le sentier de grande randonnée dans la descente vers la plage des Vallées : il a été transformé en bâtiment à usage d'habitation en violation du PLU et la municipalité n'a rien fait pour la sanctionner, laissant entendre qu'elle ne pouvait rien faire ... ou que « *le jeu n'en valait pas la chandelle* ».



Aujourd'hui, pour l'affaire du *Grand Hôtel*, « *le jeu en vaut la chandelle* » ... mais il paraît avéré que la municipalité ne s'est pas réservé le moyen de *jouer* ! Aucune réponse n'a été donnée aux questions que posait l'AVA dans le numéro de mai/juin de *La Lettre de l'AVA* concernant notamment le réajustement du prix de cession du Grand Hôtel à EIFFAGE.

Rappelons qu'à une question sur ce prix, le maire avait répondu par un courrier du 29 mars 2011 :

« *Nous avons défini un cahier des charges qui obligeait l'acquéreur à s'engager sur le fonctionnement d'un hôtel/restaurant/bar. Si nous n'avions pas apporté cette restriction fondamentale à cette vente, nous aurions eu des propositions de la part de promoteurs immobiliers pour la réalisation d'une résidence de vacances. Le prix proposé aurait été très nettement supérieur* ».

Il semble bien que si le cahier des charges comportait cette contrainte, la disposition n'a pas été reprise avec des clauses de garantie dans l'acte de vente, et qu'ainsi, aujourd'hui, la municipalité se trouve en attente passive d'une initiative du promoteur pour réaliser autre chose, -... telle une résidence de vacances ! - : le maire ne pourrait pas s'en tenir longtemps à une position de refus d'une demande de permis de construire pour autre chose qu'un hôtel/restaurant/bar !

L'hebdomadaire régional *Le Penthièvre*, qui a fait à la une de son numéro du 19 février le très gros titre « *Permis périmé pour le Grand Hôtel* », avait interrogé le maire sur cette affaire ; il avait répondu qu'il n'avait rien à dire ! N'est-ce pas l'aveu qu'il est aujourd'hui sans arme ?

L'enjeu du bâtiment qui devait être à usage exclusif de restaurant sur la plage des Vallées n'est évidemment pas le même ; mais il est significatif de l'attitude à prendre devant le problème que nous posons ici sur la nécessité d'accompagner par des mesures et des actions les dispositions du PLU concernant l'utilisation des sols.

Ainsi, concernant les commerces, le SCOT révisé indique que de nombreux outils sont disponibles afin de maintenir les commerces dans les centralités et de réserver une diversité commerciale :

- droit de préemption sur les fonds de commerce,
- déclaration d'utilité publique,
- maintien des linéaires commerciaux dans les PLU,
- Fond d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC).

Le restaurant est de fait fermé depuis plusieurs années – et, tant juridiquement que fiscalement, le fonds de commerce a-t-il sans doute disparu -. Nous avons attiré l'attention de la municipalité sur cette violation du PLU.

La Mairie a-t-elle entrepris une action pour sanctionner cette violation ? Elle avait un **déla**i de trois ans pour constater l'infraction. L'a-t-elle fait ? **Si elle ne l'a pas fait, il semble bien qu'elle soit aujourd'hui désarmée pour sanctionner cette violation.**

L'AVA ne demande pas qu'une réponse lui soit donnée par un simple courrier, mais elle demande une réponse publique sur de telles questions, même si l'enjeu peut apparaître a priori relativement mineur.

Peut-elle suggérer que *PVA magazine* ouvre une rubrique pour de tels cas « **Réponses aux questions des lecteurs** » ?

Informations.

1 – Le désenvasement du bassin des Salines

Ce bassin, construit en 1989, aurait besoin d'un entretien régulier tous les 5 ans. Or, depuis 2003, la vase l'a envahi, sans qu'aucune opération de désenvasement ait pu être réalisée. Les rebondissements de ce dossier ces dernières années ont tenu à la difficulté de trouver une solution satisfaisante pour le rejet et le stockage des boues : si ces boues sont aujourd'hui moins polluées qu'elles l'étaient il y a 10 ans, la réglementation pour la protection de la qualité des eaux est de plus en plus contraignante et un rejet en mer était impossible. **Le rejet se fera donc sur la parcelle de La Princelle** (voir le plan ci-contre) **par aspiro-dragage** comme il y a 10 ans.

Le coût de ce désenvasement, tel qu'il a été arrêté avec l'entreprise retenue, est de 714.225 euro hors taxes.

Il est pris en charge à 70% par le budget du port et supporté ainsi par ses usagers, à 20% par le département et à 10% par la Communauté de communes. Cette opération n'entraîne donc aucune charge pour le budget général de la commune.

Les travaux ont commencé en février par des terrassements sur le site de La Princelle ; ils se poursuivront sur ce site jusqu'à mi-mars par la préparation de la plateforme et l'installation sur le sol des canalisations de refoulement et de retour d'eau. Le dragage proprement dit par aspiration s'effectuera mi-mars à fin avril. Le repli du chantier est prévu dans la première quinzaine de mai, ce qui permettra alors aux usagers de ce bassin un démarrage de la saison à peu près normal.

Il restera à réfléchir aux moyens techniques à mettre en œuvre pour assurer un entretien satisfaisant du bassin, afin de ne plus se trouver dans la situation quasi-catastrophique de fin 2014 où l'un des pontons ne flottait plus et la quille de certains bateaux reposant dans 50 centimètre de sédiments.



2 - Dahouët « Port d'intérêt patrimonial » ?

La Région *Bretagne* apporte un soutien dit « Le littoral en héritage » à toute collectivité territoriale ou à toute association qui souhaite s'impliquer dans le sauvetage et la mise en valeur du patrimoine : un ensemble, tel un port, ou un élément de ce patrimoine ou encore une création innovante visant à cette mise en valeur tel un sentier touristique. Est-ce une piste pour la valorisation de l'action que mène l'*Atelier du Patrimoine Maritime de Dahouët* et la reprise sur une base mieux assurée du projet *Grenier à sel* ?

L'action de l'*Association des Ports d'intérêt patrimonial* se situe à un autre niveau, qui exige l'intervention d'une ou de plusieurs collectivités territoriales.

Cette association a créé un label « **Port d'intérêt patrimonial** » qui récompense :

- la valorisation d'un vieux port et de ses alentours,
- le respect de l'architecture et sa mise en valeur,
- une exposition présentant de nombreux documents relatifs au port,
- un projet de découverte patrimoniale à travers le territoire environnant,
- un inventaire riche et détaillé du patrimoine.

La ville de Paimpol vient de recevoir ce label (voir *Côtes d'Armor magazine* de janvier 2015). D'autres communes se sont inscrites dans cette démarche, telle, dans notre canton, Saint-Cast-Le Guildo.



Ne serait-il pas opportun de rechercher un tel label pour Dahouët pour contribuer à améliorer la notoriété de Pléneuf-Val-André, qui souffre d'une insuffisance à cet égard ?

La *côte de Penthièvre* n'a pas l'attractivité de la *côte d'Emeraude*. C'est le motif pour lequel le promoteur Eiffage a pris pour l'opération *Grand Hôtel* la dénomination **Grand Emeraude** qui donne une image « littoral » plus forte. Pour retenir l'attention des touristes, l'appellation de notre territoire dans les documents promotionnels est un élément à ne pas négliger ; mais, derrière l'étiquette, il faut un contenu fort et la notoriété propre de Dahouët devrait y contribuer.

Qui devrait prendre l'initiative et, au-delà, la responsabilité de faire de Dahouët un élément fort du développement touristique de notre secteur territorial ? La municipalité de Pléneuf-Val-André, d'abord naturellement ; mais en fait trois communes de notre Communauté sont territorialement concernées par le site de Dahouët, le port de pêche est départemental et les investissements à réaliser pour la valorisation de ce site relèveront le plus souvent de la Communauté de communes.

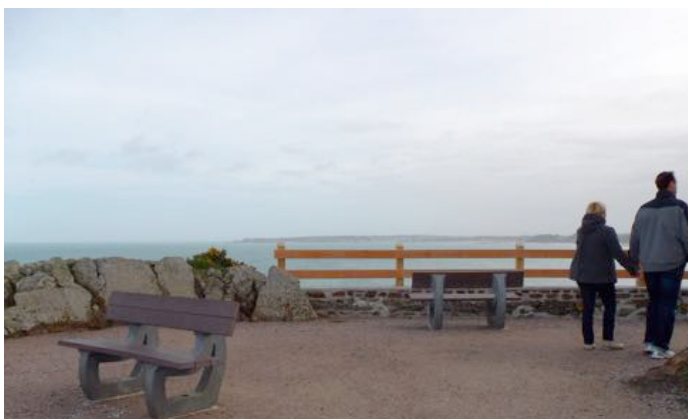
La simple identification des critères du label « *Port d'intérêt patrimonial* » - sans pour autant décider aujourd'hui d'être candidat à ce label - peut être intéressante :

- intéressante pour l'identification des actions à mener ou à prévoir par les collectivités territoriales concernées,
- intéressante pour l'identification des actions à mener par des associations avec le soutien de la Région afin de concourir aux objectifs que définiront les collectivités territoriales concernées.

Le Promeneur solitaire

... il se réjouit...

de l'excellent aménagement de la **Promenade du Levant** réalisé par la communauté de communes entre la rue de La Corniche et le promontoire de la pointe de Piégu qui offre des vues magnifiques tant sur la grande baie que ferme la pointe d'Erquy qu'au-delà du Verdelet vers Saint-Quay-Portrieux. Il a souvent exprimé le souhait de voir aménagée en *promenade* la section du sentier de grande randonnée (GR 34) qui va de Piégu au site du cairn, près du square Pierre Loti - qui offre de bonnes facilités de stationnement - permettant ainsi un beau circuit en boucle ; mais il demandait qu'une priorité soit accordée à l'accès au promontoire de la pointe de Piégu.



Cette première étape est réalisée et, un peu au-delà, sur la descente du promontoire presque jusqu'à l'escalier qui joint la rue de Chaumont. Il suffirait de peu pour achever l'aménagement jusqu'au pied de cet escalier : sur 60 mètres environ, un peu de caillasse pour le confort de la promenade lorsqu'il a plu.

Un souhait aussi : une double rampe – à la hauteur normale pour les adultes et au dessous pour les enfants – afin d'assurer la sécurité dans la descente ... et rendre plus confortable la montée !

En bas de l'escalier, à une faible distance à droite, il y a un à pic qui mériterait d'être sécurisé, comme cela a été fait plus loin pour un autre à pic.

... il s'interroge ...

sur la conformité à la réglementation des **ralentisseurs** : il se pose la question chaque fois qu'il passe sur celui qui a été créé sur le Bd. Kennedy à la hauteur du Mille Club ! Le ralentissement à 30 km/h. n'est pas suffisant, même pour une simple voiture de tourisme. Pour une ambulance, un car et pour les camions, il faut ralentir encore plus.



Un lecteur lui a signalé récemment qu'il existe, pour ces aménagements de la chaussée, un *guide des coussins et plateaux* de juillet 2010 en référence à la réglementation. Le Promeneur solitaire peut-il demander aux responsables communaux concernés de vérifier la conformité des ralentisseurs des voies communales à cette réglementation ?

sur les motifs pour lesquels depuis des longs mois l'éboulement d'un grand mur de soutènement rue de La Corniche reste en l'état, bloquant la circulation. S'il y a des constats à faire pour fixer les responsabilités du propriétaire et éventuellement celles d'un tiers, que n'ont-ils été faits jusqu'à présent pour permettre de dégager la voie. Serait-ce un moyen d'interdire aussi longtemps que possible la circulation des véhicules en raison de la fragilité de la falaise sur cette partie de la rue ?

