

## **ASSOCIATION POUR LA QUALITE DE LA VIE**

### **à PLENEUF-VAL-ANDRE (AVA)**

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

ava.pleneufvalandre@wanadoo.fr [www.qualitevie-valandre.com](http://www.qualitevie-valandre.com)

Février 2012

## **Eléments de réflexion pour une maîtrise du développement urbain par de grands projets d'urbanisme à inscrire dans la révision du PLU.**

### **Projet d'urbanisme pour les Monts Colleux ; Projet d'urbanisme pour le secteur Guémadeuc/GrandHôtel/Murs Blancs.**

## **Contribution de l'AVA pour la concertation et le débat public**

### Sommaire

I – INTRODUCTION .....	2
1 – La vocation d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme. ....	2
2 – les procédures spécifiques d'aménagement.....	3
II – PROJET D'URBANISME POUR LES MONTS COLLEUX. ....	4
1 – Les objectifs généraux de l'urbanisation. ....	5
2 – Les voies de desserte structurant l'extension de l'urbanisation. ....	6
3 – Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pour un habitat diversifié et harmonieux. ....	7
III – PROJET D'URBANISME POUR LE SECTEUR GUEMADEUC / GRAND HOTEL / MURS BLANCS.....	8
1 – La définition du secteur. ....	9
2 – Le sous-secteur des Murs Blancs. ....	9
3 – Le sous-secteur Guémadeuc/Grand Hôtel. ....	10
4 – Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pour le sous-secteur de l'Avenue des Chalets. ....	11

## I – INTRODUCTION

### 1 – La vocation d’aménagement du Plan Local d’Urbanisme.

La loi du 12 juillet 2010 « portant engagement national pour l’environnement » (dite « Grenelle 2) est entrée en vigueur en janvier 2011 (voir *La Lettre de l’AVA* n°33 p. 3 à 5). Elle assigne au PLU de nouvelles missions d’aménagement et rend obligatoire un document dit « **Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP)** ».

Le PLU comporte désormais cinq documents obligatoires :

- Le Rapport de présentation,
- Le Projet d’Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Le Règlement et ses documents graphiques,
- des annexes.

Dans ce nouveau dispositif, **le Projet d’Aménagement et de Développement Durable reste la pièce maîtresse du PLU, sa « clé de voûte » : les « Orientations d’Aménagement et de Programmation » doivent être établies dans le respect du PADD, et le Règlement doit être en stricte cohérence avec lui, à défaut de quoi c’est le PLU lui-même, avec son Règlement, qui serait annulable.**

Le PADD exprime la politique d’urbanisme de la commune, les intentions de la municipalité pour les années à venir jusqu’au terme de la mandature, et une projection bien au-delà puisque tout projet d’urbanisme exige une vue à très long terme.

**Le PADD est un document destiné à l’ensemble des citoyens. L’Administration recommande aux rédacteurs de ce document à la fois d’éviter d’être trop technique et trop complexe, mais d’éviter en même temps de s’en tenir à des orientations générales stéréotypées.** Pour éviter effectivement ce risque, le PADD doit annoncer les Orientations qui seront reprises et développées dans le document « Orientations d’Aménagement et de Programmation » qui se réfèrent à des dispositions portant sur l’aménagement, l’habitat, les transports et les déplacements : article L 123-1-4 du Code de l’Urbanisme.

Les grands projets d’urbanisme dont l’AVA demande l’inscription dans le Plan Local d’Urbanisme paraissent donc trouver leur place centrale dans les « Orientations d’Aménagement et de Programmation ».

En amont, le PADD doit définir les objectifs de chacun de ces projets :

- pour Dahouët, il s’agit d’aller bien au-delà de la sauvegarde et de la mise en valeur du secteur « authentique », ainsi que le propose le document AVA « Plan d’urbanisme pour Dahouët » ;
- pour les Monts Colleux, il s’agit d’ouvrir à l’urbanisation un grand espace situé en plein cœur de station et de l’aménager pour l’intégrer

*« art. L123-1-4 du Code de l’Urbanisme.*

*« En ce qui concerne l’aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires ... pour permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l’ouverture à l’urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager... »*

parfaitement dans le développement urbain de l'ensemble du vaste secteur Pléneuf-bourg / Val-André, afin de répondre au mieux à l'objectif général de la densification urbaine ;

- pour le secteur Guémadeuc/Grand Hôtel/Murs Blancs, il s'agit d'une vaste opération de requalification et de développement afin de créer un pôle d'attraction touristique en complément diversifié du pôle casino/Piégu, et, accessoirement, d'ouvrir un nouvel espace à l'urbanisation à proximité des commerces du Val-André.

En aval des « Orientations d'Aménagement et de Programmation », le Règlement doit comporter des dispositions précises pour la mise en œuvre des opérations définies par le PADD et le OAP, suivant une programmation qui s'étalera nécessairement sur le moyen et long terme.

L'AVA a vivement regretté dans le passé que les grands projets, tels ceux de la Villa Notre-Dame, des bases nautiques du Val-André et de la place des Régates, n'aient pas été définis, arrêtés et inscrits dans leurs objectifs et leurs composantes dans le Plan Local d'Urbanisme. Les Plans d'Occupation des Sols (POS), dans leur conception initiale, n'exigeaient pas formellement que ces projets y soient inscrits. Les Plans Locaux d'Urbanisme définis par la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) » de décembre 2000, renforcée par « Grenelle 2 », ont une vocation d'aménagement du territoire dans une perspective à long terme du développement urbain soumis aux objectifs d'intérêt général que la loi définit, qui conduit à inscrire dans les documents du PLU révisé les projets d'urbanisme que l'AVA propose.

## 2 – Les procédures spécifiques d'aménagement.

Le « Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) » et les « Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) » fixent les objectifs d'aménagement du PLU et précisent les projets ; le Règlement comporte des dispositions de mise en œuvre, notamment les réserves foncières nécessaires.

Cependant, pour aller plus loin dans la mise en œuvre des projets d'aménagement du PLU, il est de fait nécessaire de recourir à des procédures spécifiques d'aménagement. La deuxième décision spéciale de l'Assemblée générale du 12 août 2011 de l'AVA rappelée plus haut donne donc mandat au Conseil d'administration de demander un élargissement de la mission du cabinet d'urbanisme choisi pour assister la municipalité dans la révision du PLU pour que soient comprises dans sa 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) ... ».*

Le document AVA de juillet 2011 « Protection et mise en valeur du patrimoine bâti, urbain et paysager » présente (p. 11 à 15) la procédure de l'Aire de Mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine et propose les applications de cette procédure qui paraissent utiles dans le cadre de ce plan.

**Pour les projets d'urbanisme proposés pour les Monts Colleux et pour le secteur Guémadeuc/Grand Hôtel/Murs Blancs, le recours à la procédure de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) paraît très utile.**

Cette procédure n'est plus un dispositif hors du Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis la loi relative à la « Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) », puisque les règles d'urbanisme des nouvelles ZAC sont désormais incluses dans le PLU lui-même afin de mieux

les intégrer dans l'urbanisation environnante ; mais il s'agit d'une procédure spécifique qui fait l'objet des articles L311-1 à L311-8 du Code de l'Urbanisme.

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.

Aux objectifs d'ordre économique, social ou sociétal dans certains cas peuvent être associés des objectifs d'ordre environnemental.

*« 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).*

## **II – PROJET D'URBANISME POUR LES MONTS COLLEUX.**

Dans le cadre de la réflexion sur la création d'un complexe touristique sur la propriété de la Villa Notre-Dame, l'AVA avait présenté en février 2005 (voir *La Lettre de l'AVA* n°4) la proposition d'élaborer et de réaliser à court terme un projet d'urbanisme pour les Monts Colleux qui comportait :

- la création d'une voie de liaison entre d'une part la rue de La Boulaie et le rue Jean Lebrun en prolongeant la rue Théodore Botrel, d'autre part la rue Georges Clemenceau et la rue prolongée Théodore Botrel en suivant a priori le chemin de Lesquen, pour assurer une desserte satisfaisante de la piscine, du terrain de camping et des immeubles à construire sur les Monts Colleux dans le cadre du futur complexe touristique ;
- la construction des immeubles du futur complexe touristique sur une partie du terrain de camping ;
- la création d'un parc public avec des espaces jeux d'enfant sur le haut du parc de la Villa Notre-Dame ;

- un plan d'urbanisation de l'ensemble du secteur des Monts Colleux à partir des immeubles du complexe touristique et après suppression (ou transfert) du terrain de camping.

En effet, le terrain de camping n'a sans doute plus sa place en cœur de station, et la sauvegarde des terres agricoles ne peut rationnellement s'effectuer en ce même cœur de station.

Depuis 2005, les données ont un peu évolué, puisque les bâtiments du complexe touristique n'ont pas été construits sur le terrain de camping mais sur la partie haute de l'ancien parc de la Villa Notre-Dame ; cependant, si l'amorce par ces immeubles de l'urbanisation du secteur n'est plus aussi marquée sur le terrain qu'on l'escomptait alors, les motifs qui conduisent à cette urbanisation se sont renforcés.

## 1 – Les objectifs généraux de l'urbanisation.

En 2005, l'AVA avait déjà mis en évidence la très grave insuffisance des projections de développement de la population faites et prise en compte dans les documents du nouveau PLU, et, en conséquence, la nécessité de trouver à l'intérieur même du périmètre urbain de nouveaux espaces à rendre constructibles : l'affectation à cette fin de la grande poche des Monts Colleux paraissait déjà s'imposer.

L'objectif de la mixité sociale auquel doit satisfaire le PLU révisé soulève la question du prix des terrains sur les espaces les plus proches du rivage et de la pertinence de leur utilisation pour des logements sociaux (au sens du règlement du SCOT). Il serait beaucoup plus rationnel d'affecter le terrain dont la commune est propriétaire sur les Monts Colleux à des logements sociaux qu'à des camping-cars ou mobile home : c'est ainsi que la commune pourrait y faire construire des petits collectifs (ce que permet désormais le voisinage des 3 grands immeubles du complexe touristique) en accession à la propriété répondant aux critères du SCOT qui représenteraient le quota de 20% de logements sociaux dans le cadre d'opérations plus vastes réalisées par des promoteurs privés.

L'urbanisation de l'ensemble de la poche des Monts Colleux pose deux problèmes, pour lesquels l'AVA a déjà proposé des réponses qu'il convient de rappeler ici :

- le problème du respect de la loi Littoral qui s'oppose à la densification de l'habitat dans les zones dites « proches du rivage » ;
- le problème de l'urbanisation de terres agricoles.

Sur la question de la densification de l'habitat, l'AVA avait attiré l'attention sur l'article L146-4 par.II du Code de l'Urbanisme.

Les critères justifiant l'extension de l'urbanisation n'étant pas applicables aux Monts Colleux, l'AVA avait souhaité qu'un « schéma de secteur » complétant le SCOT du Pays de Saint-Brieuc comporte expressément le projet d'urbanisation des Monts Colleux, la contrepartie de la perte des terrains agricoles pouvant être trouvée par exemple dans la prescription d'une « coupure verte » le long de la rue de La Cour sur les terrains en haut de la pente du vallon de La Flora.

Ce souhait n'ayant pas été entendu, le recours à l'article L146-4 pour consolider la validité de l'extension de l'urbanisation sur la poche des Monts Colleux n'est pas aujourd'hui

*« art. L146-4 par.II du Code de l'Urbanisme :*

*« L'extension limitée de l'urbanisation des 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.*

*« Toutefois ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux « dispositions d'un schéma de cohérence territoriale... »*





- l'Allée des Coquelicots .

La sécurisation de la rue Jean Lebrun, spécialement dans sa section rue des Champs Renard/rue Charles de Ganne, est particulièrement importante et d'intérêt immédiat. Il est nécessaire de créer un alignement qui impose une construction en retrait du bâtiment à usage d'habitation qui paraît envisagé sur le terrain à l'angle des rues Jean Lebrun / Champs Renard, et qui, dans le bas longe la chapelle. L'acquisition par la commune de la partie de terrain de la chapelle concernée par cet alignement devrait pouvoir se négocier assez facilement avec l'Association Diocésaine qui en est propriétaire, pour permettre la réalisation de bas de la rue et un beau débouché sécurisé sur la rue Charles de Ganne devant le casino. A défaut, le caractère piétonnier devrait être reconnu à cette voie, comme il l'est, plus loin, à la rue des Monts Colleux.

La voie piétonnière Allée des Coquelicots devra être sauvegardé et complétée. Cette allée débouche toutefois rue Georges Clemenceau où la circulation automobile est intense et la sérénité des piétons mal assurée malgré l'élargissement d'un trottoir récemment réalisé ; il semble aussi souhaitable d'examiner la possibilité d'une descente directe vers la place de l'Amirauté, à travers des espaces encore naturels qui la surplombent, comme l'AVA en avait fait la demande en 2003 lors de l'enquête publique sur le PLU actuellement en vigueur.

### 3 – Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pour un habitat diversifié et harmonieux.

Le schéma d'urbanisation proposé a priori, comme amorce de la réflexion, serait le suivant :

- conserver autour de la piscine un espace non construit assez grand ;
- permettre dans le haut de la rue Jean Lebrun une constructibilité assez dense, qui pourrait se faire par des collectifs de volumes à peu près équivalents à ceux des trois bâtiments du complexe touristique ;
- réduire progressivement les volumes et les densités dans la cuvette de Lesquen jusqu'à rejoindre le type d'habitat du lotissement de la rue de La Paix et de la rue des Glaïeuls ;
- sauvegarder l'îlot vert de La Ville Cado.

Le parc avec jeux d'enfant dont nous avons souhaité l'aménagement dans le haut de l'ancien parc de la Villa Notre-Dame n'ayant pas été créé, si l'objectif de sauvegarder intégralement la crête arborée a disparu, il reste à satisfaire le besoin d'un espace jeux d'enfant et espace de repos qui pourrait trouver sa place à côté de la piscine.

A terme, la piscine devra être reconstruite (elle donne d'ailleurs depuis plusieurs années des signes de vieillissement). Nous proposons d'envisager un projet plus ambitieux que l'existant pour apporter à l'ensemble de la population –résidents permanents et résidents secondaires- et des touristes hors les clients du SPA marin un équipement attractif fonctionnant toute l'année, que le complexe touristique n'est pas en mesure d'apporter à la fois en raison de ses capacités d'accueil restreintes et du niveau des prestations qui le réserve à une catégorie limitée de la population et des clientèles de la station. A cette fin, il est nécessaire de réserver un espace beaucoup grand que celui qu'occupe l'actuelle piscine.

Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur l'ensemble du secteur à urbaniser (ou un découpage en plusieurs ZAC articulé au sein d'un plan général) permettrait de résoudre deux problèmes :

- celui du financement des voies à créer en raccordement avec l'existant,

- celui de la mise en œuvre d'un projet d'habitat diversifié et harmonieux, respectueux des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle et de densification fixés par la loi et par le SCOT.

Le projet d'urbanisme devrait être inscrit dans le PLU révisé ; la (ou les) ZAC , après leur définition et leur adoption par l'ensembles des parties concernées, viendrait y prendre sa place ultérieurement.

La commune serait appelée à financer d'importants équipement et éventuellement des acquisitions de terrains. Mais elle a une forte capacité d'emprunt, dès lors qu'il s'agit d'opérations qui permettent de récupérer à leur terme la plus grande partie des coûts.

### **III – PROJET D'URBANISME POUR LE SECTEUR GUÉMADEUC / GRAND HOTEL / MURS BLANCS.**

Ce secteur de la station a toujours souffert de la prééminence du secteur casino / Piégu. Cette prééminence tient d'abord à la qualité du site de Piégu et à l'histoire, mais aussi à un certain manque de considération tant des résidents que des élus –sans pour autant qu'ait pu compter la quête des électeurs !

Avant la création de la station par Charles Cotard, l'intérêt de l'anse de Piégu et la topographie avaient fait qu'une zone d'habitat s'était créée au bas de l'axe de descente du centre-bourg que suit l'actuelle rue Georges Clemenceau, et que l'amiral Charner s'y était installé au milieu d'un grand parc qui allait jusqu'à la mer.

La qualité paysagère du site de Piégu et son excellente exposition a sud avaient séduit Charles Cotard. L'ancienne Villa Notre-Dame était au cœur de la station qu'il a conçue, dont il a lui-même fait le tracé.

Il avait cependant bien saisi l'intérêt de prévoir le développement de la station vers les Murs Blancs et il avait voulu qu'à cette fin un hôtel -le Grand Hôtel- y soit construit dès le lancement de la station. Les cartes postales de l'entrée du Val-André en venant de Dahouët au début du siècle dernier montrent ce grand bâtiment dans un paysage à peu près vide ! C'est dans le même but que 50 ans plus tard, lorsque le Grand Hôtel risquait de disparaître, la municipalité d'alors a décidé d'assurer sa pérennité par l'acquisition directe du terrain et l'exploitation du fonds de commerce par une société d'économie mixte. Mais, au-delà, aucun projet d'urbanisme n'a été conçu pour ce secteur de la station, ni même envisagé. Le bâtiment du Guémadeuc, lorsqu'il a été construit, était un projet relativement ambitieux par sa destination ; mais il a été construit là parce que là il y avait de grands espaces disponibles, beaucoup plus, semble-t-il, que dans la perspective d'un grand projet d'urbanisme pour le secteur –ou, si cette perspective était bien dans l'esprit des décideurs, aucune suite ne lui a été donnée.

Lorsqu'il s'est imposé de transférer sur la plage du Val-André les activités de l'école de voile, l'équipement de la base des Murs Blancs a été fait *a minima* et, ces dernières années, tous les crédits prévus pour les activités prévues du Centre Nautique ont été reportés sur la base du Piégu, sans qu'à aucun moment soit prise en compte une politique de développement touristique de la station comportant la création d'un nouveau pôle dans le secteur Guémadeuc/Grand Hôtel/Murs Blancs.

Par une décision spéciale de son Assemblée générale d'août 2003, l'AVA avait demandé la création d'un tel pôle. La présentation de cette décision telle qu'elle avait été faite au Forum des Associations de cette même année tendait à manifester au public l'importance qu'elle attachait à ce projet, et à susciter son soutien.



Depuis, l'AVA a fréquemment rappelé le souhait de voir retenu l'objectif de créer là, en complément diversifié du pôle casino / Piégu, un pôle de tourisme balnéaire bien équipé pour les personnes venant en saison pour la plage, comportant des éléments structurants d'activités permanentes et d'animation pour le rendre attractif et vivant.

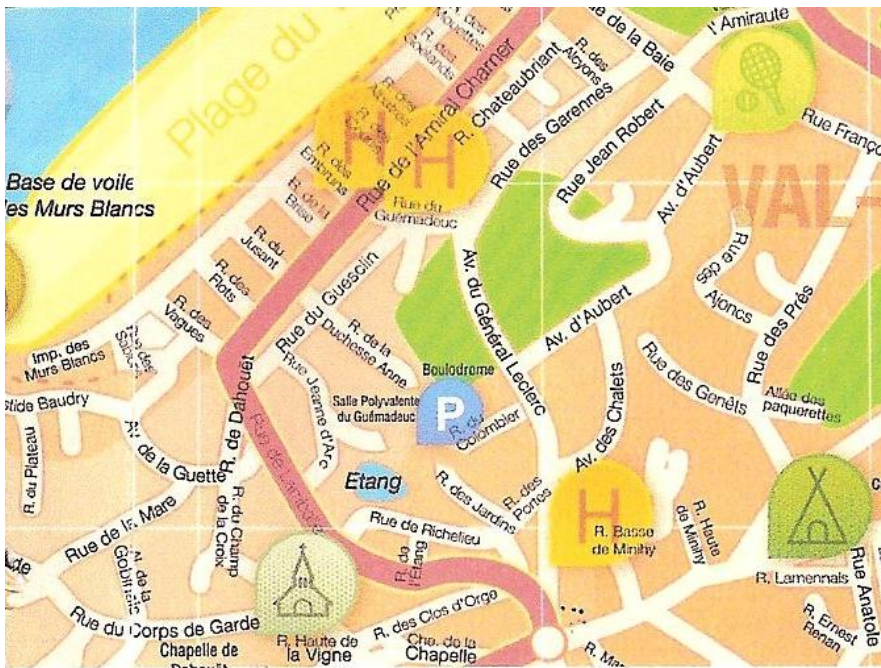
## 1 – La définition du secteur.

Le secteur que l'AVA propose de prendre en compte pour le projet d'urbanisme dont il s'agit comprend trois zones :

- les Murs Blancs,
- le Grand Hôtel / le Guémadeuc,
- l'Avenue des Chalets, l'Avenue d'Aubert jusqu'à la rue Jean Robert et une partie de cette dernière rue.

Le sous-secteur des Murs Blancs est délimité par la rue des Vagues, la digue-promenade (impasse des Murs Blancs), le pied de la falaise qui ferme la plage au sud, et, en arrière, la rue Aristide Baudry.

Le sous-secteur Grand Hôtel / Guémadeuc est délimité par la rue des Vagues, la rue de



de Lamballe, le rond-point du Minihiy, l'Avenue Général Leclerc, la rue des Albatros et la digue-promenade entre cette dernière rue et la rue des Vagues. C'est un périmètre assez vaste, mais qui est essentiellement déterminé par l'axe central Guémadeuc / Grand Hôtel.

Le sous-secteur de l'Avenue des Chalets est lui aussi assez vaste,

mais ce sous-secteur, à l'opposé du précédent, appelle à un aménagement sur l'ensemble du périmètre. Jusqu'à récemment, l'AVA ne l'avait pris en compte, dans le projet d'urbanisme proposé pour l'ensemble du secteur, que pour la partie parking au bas de l'Avenue des Chalets ; mais il apparaît aujourd'hui utile de traiter l'aménagement de l'ensemble de ce périmètre dans le projet d'urbanisme Guémadeuc / Murs Blancs.

## 2 – Le sous-secteur des Murs Blancs.

Ce petit sous-secteur souffre d'une urbanisation très médiocre tant sur le plan de l'esthétique que sur celui de la fonctionnalité. Le bâti n'a ni caractère ni unité. Le cul-de-sac de la digue-promenade n'a pas été correctement traité. L'accès aux sentiers des douaniers, qui offre une belle promenade vers La Guette et Dahouët, est très mauvaise sur tous les plans.

Enfin, le traitement de la digue-promenade pour créer une cale au service de l'école de voile contraste avec la qualité du traitement qui a été fait dans l'anse du Piégu.

L'AVA a proposé que la requalification de ce secteur s'effectue sur le pôle d'une base nautique de qualité :

- création d'un large quai dans le cul-de-sac au pied de la falaise avec un traitement de qualité comme il a été fait dans l'anse de Piégu ;
- restructuration du bâti autour de la base nautique par des acquisitions amiables ou par l'exercice du droit de préemption, ou même par expropriation afin de permettre la construction d'un bâtiment pour la base nautique à la fois fonctionnel et de bonne qualité architecturale- point fort de la requalification du site.

A cette fin, l'infrastructure déterminante à créer est celle d'un grand quai dans le cul-de-sac.

La direction de l'école de voile et du centre nautique a critiqué ce site pour obtenir une implantation majeure au Piégu, invoquant notamment le motif d'un défaut de sécurité ou tout au moins de commodité pour la mise à l'eau et le départ des bateaux. L'AVA avait fait observer que s'il y avait un véritable problème de sécurité cette base n'aurait pas été exploitée depuis 30 ans pour l'école de voile et les stages des plus jeunes. Il y a cependant sans doute une difficulté due à des courants de marée (la baignade y est signalée dangereuse) qui pourraient être provoqués par le petit creux du pied de la falaise. Ce creux disparaîtrait avec l'élargissement limité du quai ; le profil de cet élargissement devrait être étudié à cet égard.

Le quai ainsi élargi permettrait de disposer d'un espace relativement important pour les bateaux tirés au sec et de construire, adossé à la falaise, dans le cul-de-sac un bâtiment de servitude pour le matériel. Il serait alors utile de réaliser cet ouvrage dans le meilleur délai, délai qui sera pourtant relativement long pour la prise de décision, la réalisation de l'étude, l'adoption du projet et les autorisations nécessaires ; il permettra de s'assurer de son financement. Il est donc opportun d'inscrire à l'occasion de la révision du PLU le principe de ce projet, ses objectifs et la programmation de sa réalisation.

Pour la réalisation du bâtiment principal de la base, il est nécessaire de faire dans le PLU révisé les réserves foncières qui pourraient être utiles si les surfaces dont la commune dispose actuellement ne sont pas suffisantes pour assurer une très grande partie des activités du centre nautique afin de décharger celle du Piégu ; mais il y a des solutions d'attente pour le moyen terme.

### **3 – Le sous-secteur Guémadeuc/Grand Hôtel.**

Ce sous-secteur est au centre du pôle de développement à créer en complément du pôle historique casino/Piégu, mais sur un autre registre : tourné vers la clientèle des estivants et résidents permanents du voisinage qui viennent dans la journée au Val-André pour la plage.

A cette fin, la station dispose à son entrée (l'entrée par Dahouët est de beaucoup la plus fréquentée) d'un grand espace de parking à courte distance de la plage, comportant une liaison par navette avec le plein centre du Val-André.

La municipalité a prévu d'améliorer le parking du Guémadeuc. Son appellation n'est pas neutre : nous proposons « Parking de la plage » pour signifier clairement sa fonction. Son entrée principale Avenue Général Leclerc doit être fléchée par un panneau très visible. L'entrée, qui se fait par un passage sur le parking du bâtiment du Guémadeuc, fait hésiter le visiteur qui ne connaît pas les lieux : il serait utile qu'un grand panneau, très visible de la rue, soit posé devant le bâtiment avec un fléchage « Parking de la plage ». Le point d'arrêt de la navette doit être très visiblement marqué. L'aménagement du parking lui-même doit viser un double objectif : celui d'un stationnement organisé à la fois pour le densifier et assurer une circulation efficace, et celui de maintenir cet espace en polyvalence pour l'accueil de

manifestations (cirques, brocantes, ...); mais pour permettre cette polyvalence en disposant encore d'un espace de parking suffisant, l'AVA a suggéré un équipement de l'espace du bas de l'Avenue des Chalets satisfaisant tant sur le plan de la qualité esthétique de cette entrée de la station que sur le plan fonctionnel (voir ci-après « secteur de l'Avenue des Chalets »).

La sortie piétonne vers la plage par la rue de la Duchesse Anne doit être visuellement bien marquée et largement dégagée d'espaces de stationnement.

La sécurisation de la circulation jusqu'à la digue-promenade, notamment à la traversée de la rue Amiral Charner, vient d'être renforcée par une modification de l'état des lieux; une large cale doit être construite pour la descente sur la plage des voitures d'enfant et des fauteuils roulants. Relevons ici que l'installation de douches sur la digue-promenade apporte à cette clientèle de la journée un confort très apprécié.

Mais le sous-secteur Guémadeuc/Grand Hôtel ne doit pas pour autant être traité comme un simple parking de délestage sans attractivité propre.

Il comporte deux éléments structurants d'activités et d'animation permanentes qui seront, avec la base nautique des Murs Blancs, les points forts de l'ensemble du secteur.

La reconstruction du Grand Hôtel et les fonctions hôtel/restaurant/bar telles qu'elles ont été définies répondent assez exactement aux objectifs du projet d'urbanisme que l'AVA souhaite.

Le bâtiment du Guémadeuc devra être reconstruit, sa vocation étant alors redéfinie. La station manque d'un équipement satisfaisant pour des séminaires qui permettraient d'apporter de l'activité hors saison. La direction du SPA marin est très réservée et restrictive à cet égard; l'établissement ne paraît pas disposer de salles à cet effet. Le casino paraît plus apte à l'organisation de petits congrès avec un hébergement dans le complexe touristique qu'à l'accueil de séminaires de travail de petites et moyennes entreprises pour lesquels il existe une clientèle régionale. Pour de telles activités, une synergie est-elle possible entre le Grand Hôtel et le Guémadeuc dans sa future vocation? La réflexion est très ouverte, et il n'est pas nécessaire de conclure aujourd'hui dans le cadre de la révision du PLU.

#### **4 – Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pour le sous-secteur de l'Avenue des Chalets.**

Plusieurs motifs conduisent aujourd'hui à inclure ce sous-secteur dans le projet d'urbanisme souhaité pour l'ensemble du secteur dont il s'agit :

- la fonction « parking » doit être renforcée et diversifiée ;
- les orientations du SCOT conduisent à donner plus de place aux objectifs de qualité environnementale, spécialement à l'entrée de villes et à l'égard du traitement des crêtes ;
- l'objectif de densification de l'habitat conduit à rechercher dans le périmètre urbain des espaces constructibles dans le respect des prescriptions de la loi Littoral.

L'équipement de l'espace à usage de parking en bas de l'Avenue des Chalets était déjà jugé nécessaire lorsque l'AVA a présenté ces dernières années le souhait d'un projet d'urbanisme pour le secteur Guémadeuc/Grand Hôtel/Murs Blancs, notamment pour répondre aux besoins de stationnement lorsque des manifestations se tiennent sur le parking principal. Actuellement, cet espace est jugé très peu attractif et excentré pour de telles manifestations. Mais, à terme, il faut sans doute escompter que des manifestations pour lesquelles des espaces manquent au cœur actuel de la station viendront s'y déplacer.

Pour le quotidien, spécialement en saison, l'AVA avait souhaité la création d'un parking

sur le terrain de l'ancienne école publique du Val-André (voir les documents AVA sur les voies et espaces publics « *Transports et déplacements* » - « *Voies et espaces publics autres que les voies de circulation des véhicules et les parkings* » de mars 2011). La municipalité n'ayant pas retenu cette solution, il est désormais encore plus important de retenir le plus de visiteurs possible en amont au « Parking de la Plage » par la qualité de ce parking et son extension dans le sous-secteur de l'Avenue des Chalets avec un service de navette plus étendu dans le temps.

Outre l'espace actuel à usage de parking simple au bas de l'Avenue des Chalets, l'AVA a suggéré l'acquisition par la commune d'une grande partie de la parcelle contigüe 599 pour y établir un parking arboré avec bancs et tables de pique-nique pour les usagers de la plage y venant pour la journée afin d'accentuer son caractère de fixation de ce flot d'usagers. Dans le projet qui avait été présenté à la Mairie par l'Association Syndicale Libre des Riverains de l'Avenue des Chalets (voir plan p.9), il était proposé une cession gratuite à la commune d'une petite partie de la parcelle 599 pour une extension du parking actuel, ce qui pourrait être conservé.

L'Avenue Général Leclerc est la voie d'accès principale au cœur du Val-André soit pour aller jusqu'au centre même, soit pour stationner au Guémadeuc, et la vue qu'a le voyageur sur le flanc de la colline au dessous de l'Avenue d'Aubert est fort peu valorisante pour l'image de la station.

Or ce secteur appelle un bel aménagement pour des motifs plus déterminants encore que celui de la qualité visuelle du paysage :

- il offre un bel espace pour une urbanisation de qualité qui pourrait comporter en haut du flanc de colline des espaces arborés à la fois pour répondre à l'objectif général de la qualité du paysage et pour satisfaire à la règle de la loi Littoral de la limitation de la densité du bâti dans les zones proches du rivage ;
- il permet de créer une voie d'accès, des espaces de stationnement pour les tennis et le haut du parc de l'Amirauté, et des cheminements piétonniers intéressants.

Le projet d'aménagement partiel présenté à la Mairie fin 2008 par les riverains de l'Avenue des Chalets n'a pu déboucher jusqu'à présent faute d'accord entre les parties sur le financement de la voie. L'AVA propose de le reprendre dans le cadre d'un projet plus vaste de ZAC qui pourrait à la fois :

- régler le problème du financement de l'Avenue des Chalets raccordée à l'Avenue d'Aubert et des voies de desserte des habitations construites ou à construire,
- et organiser l'implantation harmonieuse de types d'habitat diversifiés pour une bonne insertion dans l'environnement bâti.

C'est ainsi que des petits collectifs du type de ceux qui ont été récemment construits à l'angle de la rue des Garennes et de l'Avenue Général Leclerc pourraient être préférés à des logements individuels sur le flanc ouest de la colline (vers l'Avenue Général Leclerc) ; le type d'habitat individuel de la rue des Prés pourrait être préféré de l'autre côté.

La Mairie serait appelée à établir un schéma directeur comportant les voies de circulation et de desserte qu'elle entend créer et un projet de réglementation des zones devenant constructibles pour entamer les négociations avec les propriétaires concernés.

Février 2012