



InfoAVA

mail

n° 23

19 rue du Gros Tertre
22 370 Pléneuf-Val-André
ava.pleneufvalandre@wanadoo.fr

7 janvier 2012

Modification du PLU

Transfert de l'aire de camping-cars du bassin des Salines.

Dans sa séance publique du 20 décembre, le Conseil municipal a pris la décision de lancer une nouvelle modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui comporte le transfert de l'aire de camping-cars du bassin des Salines sur le terrain de *La Princelle* qui appartient à la commune. La délibération précise :

« La réalisation à partir de l'année 2012 des aires de carénage et d'hivernage sur le port de Dahouët impose de trouver un nouvel emplacement pour l'aire actuelle des camping-cars.

« Après diverses recherches et études, l'implantation sur le terrain de *La Princelle* à Dahouët semble une solution adaptée. Ce terrain communal est desservi par une voirie suffisante et se situe à proximité de l'aire actuelle. Sa localisation permet d'intégrer harmonieusement l'équipement dans son environnement.

« La partie du terrain concernée par l'aménagement est située dans la zone 2AUs au Plan Local d'Urbanisme, et il y a donc lieu de procéder à une « modification de son classement pour permettre l'accueil » d'un tel équipement »

Le Plan Local d'Urbanisme imposant une mesure de concertation dès le démarrage de la procédure d'ouverture à l'urbanisation d'une zone AUs, il a été précisé que cette « concertation » aurait lieu du 26 décembre au 7 janvier, le dossier et un « cahier de concertation » étant tenus à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le terrain de *La Princelle* se situe à la sortie de Dahouët à droite en montant vers Le Poirier entre la petite rue du Pré du Verger et La Caderie. En haut de ce terrain ont été réalisés les bassins nécessaires à la réception des boues de dévasement du port ; mais les talus en herbe ne modifient pas notablement l'aspect naturel du paysage. Il est prévu que l'aire de camping-cars (voir plan ci-contre) sera créée en bas du terrain, mais dans une partie qui correspond au haut de la zone 2AUs, à l'écart de la partie agglomérée.

Nous avons pris connaissance du dossier présenté à la « concertation » et avons déposé sur le cahier les observations à l'égard de ce projet telles



qu'il nous paraissait possible et opportun de les formuler à ce premier stade de la procédure.

Ces observations concernent :

- la nécessité d'une réflexion globale intercommunale sur le secteur de Dahouët ;
- l'insertion du projet dans le paysage naturel et urbain ;
- l'application de la loi Littoral à l'égard de la continuité avec l'agglomération de toute extension de l'urbanisation.

Sur les deux premiers points, que nous reprenons ci-après, nous constatons que le projet va à l'encontre des réflexions que nous venons de soumettre à nos élus, dans le document « Un plan d'urbanisation pour Dahouët » (<http://qualitevie-valandre.com/PU-Dahouet.pdf>).

Voir [InfoAVA /mail n°24](#)), à l'égard :

- du processus de décision,
- de l'intégration au site.

Le troisième point se rattache au rappel du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saint-Brieuc que nous faisons ci-après.

Enfin, il y a lieu de s'interroger sur la politique générale d'accueil du tourisme sur le territoire de la commune et de la place à y faire aux camping-cars.

1 – Un processus de décision inadapté

Le PLU est en cours de révision et il est évidemment logique et nécessaire de placer tout nouveau projet dans ce cadre. Cette révision doit redéfinir et élargir les objectifs du PLU actuel et ses dispositions de mise en œuvre des aménagements retenus, afin de le mettre en conformité avec la loi telle qu'elle a évolué au cours de ces dernières années et avec les dispositions du SCOT du Pays de Saint-Brieuc.

Or, une fois encore, la municipalité procède à une modification ponctuelle du PLU hors du cadre et des procédures de la révision. Certaines modifications sont parfaitement justifiées à la fois en raison de l'urgence et parce qu'elles n'affectent ni le dispositif général du PLU ni la mise en œuvre des règles qu'il définit. Ici, il y a urgence pour la réalisation de l'aire de carénage ; si on peut regretter que le projet retenu n'ait pas été intégré dans un plan d'urbanisme pour l'ensemble du secteur, la solution adoptée paraissait s'imposer en tout état de cause et on doit la considérer désormais comme une donnée du plan général à élaborer pour l'ensemble du secteur. En revanche, il n'y a aucune urgence à décider de créer là ou ailleurs une aire pour les camping-cars, et la création de cette aire doit se faire en prenant en compte tous les éléments de la question.

Le projet d'une telle création doit donc se traiter dans le cadre d'un projet d'urbanisme global pour l'ensemble du secteur ; or, dans ce secteur, s'imbriquent les territoires de trois communes, la nôtre, et celles de Saint-Alban et de Planguenoual, ce qui impose un projet intercommunal. L'étude urbanistique du bassin des Salines qui avait été entreprise en 1999 par la municipalité d'alors y avait associé les municipalités de Saint-Alban et de Planguenoual.

La décision spéciale de notre dernière Assemblée générale concernant l'élaboration d'un projet d'urbanisme pour Dahouët comporte une demande de programmer dans le processus d'élaboration de la révision du PLU un « atelier » de travail centré sur le secteur intercommunal de Dahouët auquel devraient participer naturellement toutes les parties en cause, au premier chef les représentants des trois communes.

Le document « Plan d'urbanisme pour Dahouët » rappelle (§ 2-1) l'une des recommandations du SCOT concernant les regroupements intercommunaux et l'application qu'il y a lieu d'en faire pour le secteur de Dahouët, ainsi que la nécessité d'élargir la concertation au niveau communautaire.

L'étude faite en 1999 comportait l'objectif de laisser à l'état naturel le paysage au sud du bassin des Salines qui s'ouvre entre La Princelle (territoire de notre commune) et Le Pourprait (territoire de Saint-Alban), ce qui avait conduit à imposer à Saint-Alban de renoncer à un projet de lotissement. Le processus de décision qui conduit aujourd'hui la municipalité de Pléneuf-Val-André à renoncer à cet objectif ne devrait pas manquer d'y associer pour le moins la municipalité de Saint-Alban.

2 – Le défaut d'intégration au site

La délibération du Conseil municipal du 20 décembre comporte une appréciation sur l'intégration de l'équipement dans son environnement, déclarée « harmonieuse », que le dossier présenté à la « concertation » ne justifie pas.

Or l'implantation d'une aire de camping-cars sur *La Princelle* va exactement à l'encontre de deux objectifs environnementaux retenus lors de l'étude de l'aménagement du secteur du bassin des Salines faite en 1999 :

- l'objectif qui vient d'être rappelé de laisser ce paysage à l'état naturel,
- l'objectif d'aménager aussitôt après La Caderie un beau paysage d'entrée de ville.

Le cabinet d'urbanisme -l'Atelier du Canal- qui pilotait cette étude avait particulièrement insisté sur l'objectif de laisser à l'état naturel l'*amphithéâtre vert* entre La Princelle et Le Pourprait, qui constitue *une sorte d'écrin vert pour le port et participe à son attrait*. A cet égard, le bâtiment construit en bordure sud du bassin des Salines, qui barre la vue qu'on a du quai des Terre-Neuvas sur cet amphithéâtre, avait été vivement regretté - et sa destruction future évoquée au terme d'un délai raisonnable d'amortissement !-. Cet objectif avait finalement fait l'objet d'un consensus de toutes les parties concernées, y compris même -avec regret il est vrai- de la municipalité de Saint-Alban : comme nous venons de le rappeler, elle avait accepté de renoncer à un projet de lotissement pourtant de qualité et bien intégré au paysage.

L'aménagement de l'arrivée sur la commune un peu au dessous de La Caderie comportait la mise en valeur de la très belle vue, à gauche en descendant, sur l'entrée du port et sur tout le paysage environnant. L'aire de camping-car en projet sur le terrain de *La Princelle* va à l'encontre de cet objectif.

Si une telle aire est jugée nécessaire dans l'environnement immédiat du bassin des Salines, il paraît s'imposer d'en rechercher ailleurs l'implantation ; mais, compte tenu de la topographie des lieux, c'est a priori sur le territoire de l'une des deux autres communes.

3 – Les dispositions du SCOT ne sont pas respectées

Notre document « [Plan d'urbanisme pour Dahouët](#) » (§ 2-1) rappelle les orientations du SCOT concernant l'objectif général de la protection de notre capital environnemental, et plus spécialement la préservation des paysages littoraux au titre du renforcement de la position économique du territoire.

Concernant l'objectif général de protection de notre capital environnemental, le SCOT rappelle l'obligation impérieuse du strict respect de la loi Littoral. L'avis que nous avons déposé au « cahier de concertation » concerne ce qui nous paraît être une violation de cette loi.

Notre document présentant [les dispositions du SCOT concernant notre commune et le territoire communautaire](#) - publié en mai 2010 - reprend les principales recommandations à mettre en œuvre, notamment au titre du renforcement de la position économique du territoire (voir p. 28 du document) à l'égard de l'implantation des aires de services et de stationnement pour les véhicules de type camping-cars :

« dans le souci de préserver les espaces côtiers, orienter ces clientèles vers des espaces moins fréquentés (le rural et le rétro-littoral) ».

D'autres dispositions du SCOT concernent : la sauvegarde des espaces verts, l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (*toute extension ou création devra s'inscrire dans le paysage sans déborder sur des versants topographiques visuels plus exposés à la vue que ceux déjà urbanisés*), et la valorisation des entrées de ville.

L'implantation sur le terrain de *La Princelle* d'un espace équipé pour le stationnement des camping-cars paraît donc contraire aux dispositions du SCOT et plus généralement aux recommandations faites dans de nombreux documents établis au niveau de la Région Bretagne pour la sauvegarde et la valorisation des espaces et paysages littoraux. En revanche, ce terrain se prête bien, en l'état naturel où il est, à l'accueil ponctuel de véhicules de tourisme au titre d'aire de délestage certains jours de fête.

4 - L'opportunité et la localisation d'un équipement pour les services et le stationnement des camping-cars

Lorsqu'avait été prise la décision de creuser le bassin des Salines sur l'emplacement du terrain de camping, il avait été prévu de transférer cet équipement sur le terrain de *La Princelle*. Le projet avait dû être abandonné en raison de plusieurs difficultés pratiques, notamment celle de l'accès sécurisé sur la route départementale reliant Le Poirier à Dahouët.

On pourrait objecter que le projet d'aire de stationnement de camping-cars équipé pour un fonctionnement permanent conforme aux normes habituelles est très limité puisqu'il ne comporte que 37 places, que son impact sur le paysage est ainsi limité et que le problème de la sécurité de l'accès s'en trouve lui-même réduit d'autant.

Se poserait alors la question de savoir si le projet n'est pas un mauvais compromis entre des objectifs contradictoires qui finalement les contrarient tous.

Comme on l'a rappelé plus haut, le SCOT, au titre du renforcement de la position économique du territoire, recommande l'implantation des aires de camping-cars en rétro-littoral ; mais la recommandation précise « ...sans pour autant se priver de la présence de « cet important réservoir de clientèle qui s'orienterait alors vers d'autres destinations plus accueillantes ».

Or le projet de créer une aire de stationnement sur le terrain de *La Princelle* ne peut permettre l'accueil d'un tel réservoir de clientèle. Il risque d'être relativement coûteux pour un apport de clientèle peu significatif.

Si les trois communes concernées par l'aménagement du secteur du bassin des Salines considèrent qu'il est utile de créer dans ce secteur une aire de services et de stationnement pour les camping-cars bien équipée, desservie par la navette et susceptible d'accueillir une clientèle suffisamment significative, alors il faut rechercher un espace adéquat sur le territoire de Saint-Alban ou celui de Planguenoual ; cet équipement devrait être considéré comme étant d'intérêt communautaire et cofinancé par la Communauté de communes.

Si la municipalité de Pléneuf-Val-André juge au contraire opportun de créer sur son territoire une telle aire, alors il faut rechercher ailleurs que sur le secteur de Dahouët un espace à cet effet. La commune aurait pu se porter acquéreur du terrain affecté à ce type d'activités dans le bas de la rue de La Cour, au lieu d'en modifier la destination ; mais il n'aurait sans doute permis de créer qu'une petite aire de stationnement - de l'ordre de celle du projet de *La Princelle*, mais d'un équipement beaucoup moins coûteux-. Des espaces plus vastes pourraient sans doute être retenus, sur des terrains voisins du nouveau cimetière par exemple.

A priori, la première solution, celle d'une aire dans le secteur de Dahouët, paraît préférable.