

# La Lettre de l'AVA



N° 46 mai - juin 2013

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  
[www.qualitevie-valandre.com](http://www.qualitevie-valandre.com)

## Éditorial

### *Le débat public : les objectifs et les limites.*

La multiplication à travers la France des mouvements de protestation contre des projets d'aménagement est le signe d'un malaise croissant à l'égard des mécanismes de décision collective.

Le principal de ces mécanismes est l'enquête publique, dont le dispositif de base actuellement en vigueur date de 1983. Le problème de ce mécanisme, que nous avons souvent évoqué, est qu'il intervient lorsque la décision est prise : le plus généralement tout est fait pour que la décision ne soit pas remise en cause par l'enquête, et les conclusions du commissaire-enquêteur elles-mêmes, qui pourraient la critiquer, ne s'imposent pratiquement pas au décideur.

**Les limites de l'enquête publique ainsi perçues ont conduit à la mise en place de la procédure du débat public par la loi Barnier de 1995 qui a créé la Commission Nationale de Débat Public (CNDP) sur des grandes infrastructures, tel le parc des éoliennes dans la baie de Saint-Brieuc.**

Le *débat public* fonctionne selon trois grands principes : la transparence de l'information, la représentation équitable des différents acteurs, et la nécessité d'un débat argumenté, conformément aux lois des 27 février 2002 et 10 juillet 2010.

**La mission principale de la CNDP est d'apprécier si un débat public doit être organisé sur les projets dont elle est légalement saisie par le Maître d'Ouvrage.**

Pour chaque débat public qu'elle décide, la CNDP crée une Commission Particulière de Débat Public (CPDP) qui aura à conduire le débat public depuis sa préparation jusqu'à son bilan.

**La Commission Particulière ne se prononce pas sur le fond du projet soumis au débat et ne donne aucun avis propre ;** mais elle fait en sorte qu'un maximum d'éléments d'appréciation soient exprimés par toutes sortes d'intervenants. Son rôle est d'organiser le face-à-face entre l'autorité qui décide et le public : c'est une **procédure d'information réciproque se situant dans le processus d'élaboration d'un projet qui s'achèvera par l'enquête publique.**

La CNDP a été saisie en juillet 2012 par la société *SAS Ailes Marines* qui projette d'implanter un parc éolien dans la baie de Saint-Brieuc. A la suite de cette saisie, une Commission Particulière sur le projet a été créée

## Sommaire

*Editorial* 1 et 2

*Orientations et  
Objectifs du SCOT* 3 à 5

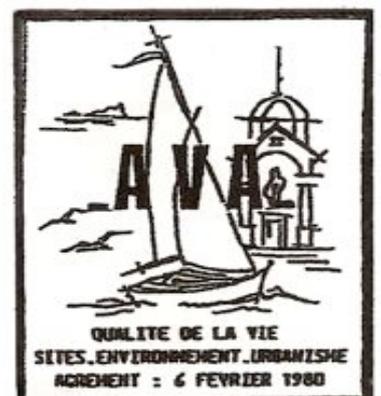
« Le Val-André reste  
« aux vacanciers » ! 6 à 8

*L'ajournement du projet  
« Grand Emeraude »* 9

« Le Tour de  
« La Manche à vélo »  
inauguré le 22 juin 10

*Informations :* 11  
- les travaux rue de La Mer  
- le Salon des Métiers d'Art  
- « Journée du patrimoine  
« naturel et vivant »  
à Hillion

*Le Promeneur Solitaire* 12



Elle a organisé le débat public sur la période 25 mars au 24 juillet.

Les trois instruments de ce débat public sont :

- les « cahiers d'acteur », toute personne physique ou morale ayant la possibilité d'exprimer par écrit ses avis, positions et propositions, qui font l'objet d'une publication écrite suivant une mise en forme standardisée de 4 pages ;
- les « questions écrites » qui reçoivent des réponses écrites complètes, publiées sur le site Internet de la CPDP ;
- les réunions publiques, auxquelles la presse locale a fait largement écho, dont l'avant-dernière sur le thème « Environnement et paysages » devait se tenir à Pléneuf-Val-André, mais se tiendra à Saint-Brieuc.

Par ces moyens, une très large information du public a été réalisée ; il ne semble pas qu'on puisse faire vraiment mieux. **Cependant les débats ont révélé ou confirmé les limites du débat public, limites induites ou dérivées.**

La première limite induite tient à son rôle de simple face-à-face. C'est ainsi que le dossier présenté au débat public est le dossier rédigé par le maître d'ouvrage, ici *SAS Ailes Marines* ; ce dossier est certes validé par la CNDP, mais cette validation est formelle, elle porte sur l'exactitude des éléments présentés, non sur leur sélection, et elle est par principe exempte de toute critique. Il en est de même au niveau de la CPDP : il n'y a pas de dossier « à charge ». La « charge » ne peut venir que des intervenants et elle est nécessairement encadrée.

Cet encadrement formel a été critiqué. Le président de la Commission Particulière reconnaît un certain formalisme dans les réunions, dont le protocole est rigoureux : « ... formalisme nécessaire : on ne peut conduire un débat avec 400 personnes comme une conversation de salon ».

Autre limite induite : débattre de certains impacts potentiels avant même d'avoir le résultat d'études visant justement à les anticiper ne paraît pas satisfaisant ; mais le maître d'ouvrage peut répondre qu'à ce stade sa décision de réaliser l'opération n'est pas encore prise, ce qui ne permet pas d'engager des études d'impact approfondies ; si l'opération doit être réalisée, elles figureront au dossier de l'enquête publique.

Certains ont critiqué une insuffisance de l'information du grand public. Mais, pour être efficace, cette information doit être relayée par la presse locale et par des associations du type de l'AVA. Pour notre part, *La Lettre* et notre site Internet l'ont relayée au mieux, en respectant la règle du face-à-face à ce stade du processus. Un participant, président d'une association citoyenne, relève qu'en conséquence la part du grand public dans l'assistance a été restreinte quand la présence des politiques, des organismes administratifs liés, ainsi que des opérateurs et leurs sous-traitants, a été massive. A cet égard, on a pu de fait observer que l'accent a été mis sur les emplois locaux, mais jamais sur l'intérêt économique national des éoliennes marines : l'administration est liée par le choix du gouvernement et nos élus nationaux, du fait du mode de scrutin, sont d'abord déterminés par les intérêts locaux. La conclusion de ce participant est que, dans ce débat, « le public est impuissant ». C'est peut-être quelque peu inévitable.

En participant à un collectif d'associations qui a eu pour premier but d'apporter à tous une information objective et complète sur les éoliennes marines en général et sur le projet de la baie de Saint-Brieuc en particulier, l'AVA a tenté de limiter ce risque d'impuissance du public et d'inciter nos concitoyens à participer activement au débat. Mais peut-être, pour être entendu, fallait-il aller au-delà d'une information très neutre et présenter une lecture critique du « pour » et du « contre » ?

**La conclusion du président de la Commission Nationale du Débat Public, que nous partageons, est que « l'articulation entre démocratie participative et démocratie représentative reste compliquée ».**

## **Le « Document d'orientations et d'objectifs –DOO » du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saint-Brieuc.**

Dans la dernière lettre de l'AVA, n° 45, dans l'article « *Accueillir 30 000 habitants supplémentaires d'ici 2030 sur le territoire du Pays de Saint-Brieuc* », nous indiquions que le Comité Syndical était engagé dans l'écriture du « Document d'orientations et d'objectifs » qui vise à mettre en œuvre les grands axes stratégiques du PADD (voir *La Lettre de l'AVA* n° 44, p. 4), dernière étape avant l'arrêt du projet de SCOT révisé, prévu alors pour fin juin 2013.

Cependant, le 17 mai dernier, après avoir débattu des orientations du DOO, le Comité Syndical a décidé de reporter l'arrêt du SCOT en septembre 2014, afin de se donner plus de temps pour la concertation et aboutir à un document d'urbanisme partagé et fondé sur le développement équilibré, durable et solidaire du territoire (1).

Nous présentons, ci-après, quelques éléments de ce document qui nous semblent concerner particulièrement notre commune.

Dans le cadre de la concertation, l'AVA a été invitée à faire connaître ses observations avant le 5 septembre 2013. **N'hésitez pas, d'ici là, à nous faire part de vos réactions.**

### **1 – La notion de « centralité »**

Le DOO précise la notion de centralité. Il s'agit notamment de *mettre en place les conditions permettant le renforcement de l'offre commerciale ...dans les centralités des communes pôles du Pays de Saint-Brieuc.*

Parmi les **prescriptions** du projet de DOO, citons :

- **Les communes identifient au sein de leur document d'urbanisme leur(s) centralité(s) et peuvent y associer des règles spécifiques (liées à l'application des réglementations sur les périmètres de protection de la diversité commerciale au titre de l'article L123-1-5 (n°7 bis) du code de l'urbanisme, droit de préemption sur les fonds de commerce etc...).**

- **Les documents d'urbanisme locaux permettront et favoriseront le développement urbain des centralités en y assurant une mixité des fonctions (commerces, services, offre résidentielle diversifiée) à caractère urbain.**

- **Dans les pôles littoraux, les documents d'urbanisme devront s'attacher à encourager à une diversification des fonctions afin de lutter contre la monopécialisation des territoires.**

- **Seront localisés en priorité dans les centralités :**

- les activités économiques et tertiaires, et les équipements compatibles avec l'habitat

- les activités libérales (santé notamment)

- les équipements hôteliers

- les activités commerciales

Malgré la suppression des écoles publiques du Val-André et de Dahouët, pour regroupement pédagogique, et la fermeture de la poste du Val-André, **la commune de Pléneuf-Val-André se compose encore de 3 centralités au sein de l'enveloppe urbaine.**

Il conviendrait de les consolider par le maintien d'une mixité fonctionnelle et sociale, avec un habitat diversifié (voir l'article suivant : [Le Val-André reste aux vacanciers](#)).

### **Les grands axes stratégiques du PADD :**

**Axe 1 : Accompagner l'accueil de 30 000 habitants supplémentaires et garantir une qualité de vie aux 225 000 habitants du territoire prévus en 2030**

**Axe 2 : Créer les conditions de développement économique valorisant les ressources du territoire**

**Axe 3 : Respecter les équilibres environnementaux du territoire**

**La centralité** est un espace caractérisé par une complémentarité et une mixité sur un même lieu des activités commerciales, de services aux publics, de l'habitat, de l'emploi. Cet espace est inclus dans l'enveloppe urbaine de la commune / ville / de l'espace aggloméré (village).

La centralité se caractérise par la combinaison des critères suivants :

- une **forme urbaine**, combinant densité de l'organisation urbaine et **mixité** habitat/commerce : présence de commerces entre des habitations, en rez-de-chaussée d'immeubles ou de maisons.... A contrario, la juxtaposition d'établissements commerciaux aux côtés d'une zone entièrement consacrée à l'habitat ne répondrait pas au critère de mixité.

- la présence de **services aux publics** (écoles, bibliothèque, guichets bancaires, agence postale...)

- l'existence d'**espaces de convivialité ou de sociabilité** (lieux de cultes, espaces publics, terrain de boules, halles...)

- les **densités d'habitat** parmi les plus élevées de la commune

- une **présence au sein de l'enveloppe urbaine** de la commune, de l'espace aggloméré.

Plusieurs centralités sont possibles : centralité de bourg, urbaine, de quartiers.

(1) – voir le site Internet du Pays de Saint-Brieuc <http://www.pays-de-saintbrieuc.org>, dans la rubrique Publication>SCOT : révision : [La lettre du SCOT n°5 juillet](#) et [DOO - Version 1 - Mai 2013.pdf](#)).

## 2 – Intégrer les alternatives au tout-voiture dans les projets d'aménagement.

Parmi les **prescriptions** du projet de DOO, citons :

- Des solutions innovantes et durables en termes de moyens de déplacements sur le territoire devront être mises en avant : vélos électriques...
- Les secteurs desservis par les transports collectifs seront urbanisés en priorité notamment dans l'Agglomération Briochine.
- L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones d'habitat devra intégrer des aménagements en matière de cheminements doux (pistes cyclables, circuits piétons...) permettant un accès aux centralités et favorisant les liaisons inter-quartiers.

Parmi les **recommandations** :

- Le SCoT rappelle la nécessaire poursuite du développement du réseau cyclable intercommunal dans le double objectif du développement touristique et de l'adaptation du réseau aux besoins des habitants (actifs notamment).
- Les documents d'urbanisme veilleront à accentuer le maillage de liaisons douces du territoire. Ces itinéraires seront principalement orientés depuis les quartiers d'habitation vers les centralités urbaines (zones d'emplois, lieux de consommation). Pour se faire, ils pourront faire appel aux outils existants (emplacements réservés, orientations d'aménagement et de programmation...).

## 3 – Permettre le développement d'équipements touristiques structurants, à proximité du littoral.

Afin de renforcer l'attractivité du littoral et d'affirmer le développement des communes concernées, le SCoT soutient l'aménagement d'équipements pour le développement des activités touristiques et de loisirs, nécessitant la proximité du littoral.

Bien que permises, les créations ou les extensions de ces équipements devront se faire en adéquation avec la loi Littoral afin de ne pas dénaturer les espaces à forts enjeux naturels, écologiques et paysagers.

Parmi les **prescriptions** du projet de DOO, citons :

- L'augmentation de la capacité d'accueil du littoral en hébergements et équipements touristiques devra être en adéquation avec les objectifs de préservation des milieux naturels, avec les dispositions issues de la loi Littoral et avec les contraintes liées aux risques naturels.
- A ce titre, aucun nouveau camping n'est autorisé au sein d'une coupure d'urbanisation au sens de la loi Littoral, dans un secteur d'espace remarquable, dans un espace proche du rivage ou dans la bande littorale.
- Les extensions des campings ne peuvent être autorisées qu'en continuité des agglomérations et villages existants et devront s'accorder aux dispositions de protection de l'environnement, de la biodiversité et des paysages.
- Les collectivités doivent **veiller à la bonne organisation des conditions d'accueil et de stationnement des camping-caristes**, dans les terrains de camping ou sur les aires aménagées à cet effet, équipées de dispositifs de vidange des eaux usées.
- Les aménagements nécessaires à l'amélioration des conditions d'accessibilité au littoral et aux stations seront permis à condition de les établir dans le cadre d'un programme d'ensemble de gestion intégrée des espaces concernés, dans un souci d'aménagement et de développement touristique durable.

## 4 – Permettre le développement portuaire.

Les activités portuaires, qu'elles relèvent du secteur professionnel ou de la plaisance et des loisirs, sont une des composantes majeures de l'économie du Pays. En ce sens, le SCoT garantit le maintien des activités portuaires liées à la pêche, le commerce, le tourisme ou la plaisance dans les ports du Pays.

Parmi les **prescriptions** du projet de DOO, citons :

- Dans un souci de respect de l'environnement, une attention particulière devra être apportée dans le développement et dans la gestion des activités portuaires au regard de la qualité de l'eau. Il conviendra d'être particulièrement vigilant sur le traitement des eaux noires et grises générées par tout type d'activités. Dans tous les cas, les dispositions issues de la loi Littoral devront être respectées.

Relevons également les **recommandations** :

- Le SCOT encourage les communes littorales concernées à faciliter l'accessibilité terrestre et maritime des ports de pêche d'Erquy, de Pléneuf-Val-André et de Saint-Quay-Portrieux et Binic ainsi que du Port de commerce du Légué (Saint-Brieuc - Plérin).
- L'amélioration des conditions pour le mouillage et la mise à l'eau des petites unités de pêche devra également être poursuivie, dans le souci du respect des milieux.



**« Le Val-André reste aux vacanciers » :  
l'objectif de la mixité sociale et fonctionnelle serait-il remis en cause ?**

Sous ce titre « *Le Val-André reste aux vacanciers* » l'hebdomadaire local (1) rend compte des réponses de la municipalité à une question posée par l'opposition à propos de la vente du terrain de l'ancienne école publique du Val-André au cours de la séance publique du Conseil municipal du 13 mai.

L'ordre du jour de cette réunion comportait l'adoption de nouvelles conditions de la vente de ce terrain dans l'intérêt des deux parties, afin d'en permettre la réalisation immédiate. La question de l'opposition concernait l'implantation de logements sociaux au Val-André, visant implicitement la règle du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saint-Brieuc qui impose que toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de plus de 7 logements comporte 20% de logements dits « sociaux » (au sens élargi de la définition du SCOT qui y intègre des logements en accession à la propriété).

Le quotidien *Ouest-France* (2) a rendu compte des réponses de la municipalité dans les termes suivants qui n'ont pas été démentis :

« ...Une part de logements qui n'a pas sa place sur ce site pour le maire Jean-Yves Lebas :

**« Il est difficile de faire des logements à loyer modéré destinés à être occupés à l'année en plein cœur de station sur une zone totalement vouée au tourisme. C'est un problème que rencontrent toutes les stations en bord de mer. Je préfère voir installer les logements sociaux près des centres de vie quotidienne, écoles et commerces, pour faciliter l'intégration des personnes en difficultés économiques ; pour la commune, c'est autour de la maison de retraite que se fera le prochain aménagement à mixité sociale. »**

Cette position va très directement à l'encontre :

- de l'inscription dans le PLU en révision, faite sur notre proposition, d'une disposition concernant la mixité sociale et fonctionnelle de l'urbanisation sur chacun des trois pôles de la commune (Pléneuf, Le Val-André et Dahouët) ;
- des dispositions du SCOT concernant les logements sociaux tels qu'il les définit ;
- de l'objectif général, qui paraissait unanimement admis, de lutter par tous les moyens sur les « pôles littoraux » contre la mono-spécialisation des territoires.

[1 – La méconnaissance de l'accord passé entre la Mairie et l'AVA à propos du cas du projet de construction sur le terrain de la rue des Alcyons.](#)

A la suite des déclarations du maire ci-dessus rapportées, nous avons adressé le 23 mai, tant au maire lui-même qu'à tous les autres conseillers municipaux, la lettre dont extraits ci-après :

« La question de l'opposition et la réponse qui lui à été donnée appellent une mise au point que nous vous demandons de bien vouloir faire expressément puisqu'elles paraissent en « totale dysharmonie avec les engagements que vous avez pris dans l'accord que nous avons « passés avec vous pour que nous abandonnions notre recours en annulation, et que le Conseil municipal a expressément ratifié dans sa séance publique du 12 juillet 2012.

« Cet accord comporte l'inscription dans le Projet d'Aménagement et de Développement « Durable (PADD) des dispositions suivantes :

« - la collectivité veillera à ce que chacun des trois pôles urbains (Pléneuf, Val-André, Dahouët) soit concerné par la réalisation de logements sociaux ;  
« - la collectivité s'attachera à favoriser l'implantation d'une population permanente et consolidera la vie du commerce local. »

« Nous avons rendu compte de cet accord, et des motifs d'intérêt général qui nous y ont conduits, à nos sociétaires et au public dans le numéro de mars-avril (p. 5 et 6) de La Lettre « de l'AVA dont vous êtes tous destinataires (copie ci-jointe pour mémoire).

« Nous rappelons et précisons ci-après les étapes de la réalisation de cet accord.

« 1 – Dès la décision de vendre l'immeuble de l'ancienne école publique du Val-André prise par le Conseil municipal le 10 septembre 2010, nous avons attiré l'attention de la municipalité sur la question des logements sociaux à créer au Val-André en application des objectifs généraux de mixité sociale et fonctionnelle prévus par la loi.

« Faute de réponse effective sur les questions posées, nous avons présenté à monsieur le maire un recours gracieux par un courrier en date du 20 juin 2011. ...

« Ce recours gracieux étant resté lui aussi sans réponse, il nous a paru s'imposer de porter la question devant le tribunal administratif en notre qualité d'association agréée, au titre des intérêts généraux tels que la loi les définit.

« Monsieur le maire n'a pu alors que constater que la règle des 20% de logements sociaux était applicable à l'opération contestée, et qu'une erreur avait donc été commise lors de l'étude et de l'octroi du permis de construire. Il nous a demandé de rechercher les voies d'une solution qui ne remette pas en cause l'opération afin de sauvegarder les intérêts financiers de la commune, mais consoliderait l'application de la règle du SCOT tant sur le pourcentage de logements que sur leur localisation.

« 2 – Au cours d'une réunion à la mairie le 11 février 2012, nous avons eu avec vous un large échange de vues ; nous avons précisé que par notre recours nous n'entendions pas sanctionner une illégalité, ce qui relève d'abord de l'autorité de contrôle, mais seulement faire prévaloir l'intérêt général que définissent la loi et les prescriptions du SCOT telles qu'elles ont été établies par les élus eux-mêmes des communes du Pays de Saint-Brieuc ; il s'agit d'un domaine particulièrement sensible, celui de l'accessibilité au logement, qui intéresse la plus grande partie de nos concitoyens, puisqu'il ne s'agit pas spécifiquement des personnes en difficultés » qu'évoque monsieur le maire.

« Par un courrier du 8 mars 2012, nous avons confirmé les conclusions que nous avons tirées de cet échange de vues, rappelé que notre recours contentieux n'implique pas une quelconque contestation de votre politique du logement social en général, et présenté plusieurs solutions prenant en compte les difficultés propres à une station balnéaire, ces difficultés ne nous ayant pas échappé (voir La Lettre n° 40 p.6)

« 3 – La solution qui a été alors retenue est l'abandon de notre recours contentieux et l'inscription dans le PADD des dispositions citées plus haut. Par un courrier du 17 avril 2012 (dont extrait ci-joint), nous avons accepté, malgré des réserves formelles, le libellé de « l'inscription dans le PADD des dispositions convenues. Nous demandons, en conséquence de ces dispositions, que soient établies des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) » pour chacun des trois pôles de la commune précisant les principes et les objectifs d'une politique équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, et définissant les actions et opérations concernant leur mise en œuvre et la valorisation de ces pôles.

« 4 – Par un courrier en date du 2 mai 2012, dont copie ci-jointe, monsieur le maire nous a confirmé que les dispositions arrêtées ont bien été inscrites dans le nouveau PADD.

« Il croit voir dans notre courrier du 17 avril concernant la rédaction des OAP une nouvelle demande de notre part, et croit devoir préciser que lorsqu'il met sa signature au bas d'un courrier ou d'un document il n'est pas le genre d'homme à ne pas tenir ses engagements. Nous n'en avons pas douté ; notre demande concernant la rédaction des OAP est dans la logique de la filiation PADD/OAP, et elle visait seulement à prévenir de nouveaux litiges.

« Par courrier du 14 août 2012, monsieur le maire nous adressait l'extrait de la réunion du Conseil municipal du 12 juillet dernier (copie ci-jointe).

« ... Y a-t-il de nouveaux éléments dans l'étude de la révision du SCOT à laquelle procèdent tous les élus communaux du Pays de Saint-Brieuc, dont nous n'aurions pas été informés, qui permettraient de remettre en cause la règle en question des 20% de logements sociaux, pour traiter le problème sur une autre base ? »

Nous informions nos élus que nous rendrions public ce courrier en le plaçant sur notre site Internet et que nous y placerions également les réponses à nos questions.

**Il s'avère qu'en fait aucun élément nouveau ne paraît justifier la position de la municipalité ainsi déclarée le 13 mai :**

- la version actuellement connue des nouvelles dispositions du SCOT concernant la règle en question comporte des ajustements qui ne remettent pas en cause l'objectif ;
- la municipalité n'invoque aucun élément nouveau qui aurait pu la conduire à cette position, puisque le maire a déclaré le 13 mai  
« Nous n'avons pas changé de position depuis le démarrage du projet ... : des logements sociaux sont attendus au bourg de Pléneuf »,

déclaration qui ne peut manquer de remettre en cause l'esprit dans lequel l'accord a été signé !

Notre courrier du 23 mai n'a pas reçu d'autre réponse que la réponse implicite que comportait la déclaration ci-dessus rappelée. Mais le défaut de réponse explicite est sans conséquence pratique, puisque la municipalité a renoncé à mener à son terme la révision du PLU qui est en cours.

C'est donc aux candidats aux prochaines élections municipales que nous aurons à poser la question de leur position à l'égard de l'objectif de mixité sociale et fonctionnelle, dans le cadre de la campagne électorale, avec les autres questions qui relèvent de notre compétence statutaire et institutionnelle, comme nous l'avons fait lors des campagnes précédentes.

## 2 – L’application des règles du SCOT à l’égard de la mixité sociale et fonctionnelle.

Les règles actuelles du SCOT ont été rappelées et commentées dans le n° 40 de *La Lettre de l’AVA* (p. 5 et 6).  
*La difficulté de la mise en œuvre de ces dispositions ne nous a pas échappé, écrivions-nous.*

*Il nous paraît indispensable d’approfondir les réflexions dans le cadre d’une très large concertation à laquelle nous escomptons être appelés...*

### **Aujourd’hui la révision du SCOT donne l’occasion d’une telle réflexion.**

Dans l’actuelle version du « Document d’Orientations et d’Objectifs – D.O.O. », les premiers aménagements proposés à l’égard de la mixité sociale et de la règle des 20% sont intéressants, mais il nous paraît utile que la réflexion soit poursuivie, notamment dans deux directions :

- l’élargissement au logement intermédiaire locatif des logements dits « sociaux » dans la règle des 20%, mais à la condition que sur l’ensemble du territoire communal ils ne représentent qu’une certaine fraction de l’éventail des logements dits « sociaux » à prendre en compte au titre de cette règle ;
- l’élargissement et l’approfondissement du rôle du Programme Local de l’Habitat (PLH) des communautés de communes dans l’application de la règle des 20% assouplie et modulée comme il est proposé ci-dessus.

Il est estimé qu’environ 60% de la population nationale relève du droit à un logement social dans sa définition stricte, et que ce taux serait de l’ordre de 80% pour l’accès aux types de logements que le SCOT pourrait prendre en compte pour l’application des nouvelles règles suggérées plus haut. On est donc bien loin du champ restreint « *des personnes en difficultés économiques* » qu’évoque le maire dans ses déclarations du 13 mai.

L’objectif de la règle du SCOT n’est pas d’ « *intégrer des personnes en difficultés économiques* », mais de favoriser un développement harmonieux de la population sur tous les pôles urbains de nos territoires.

Cet objectif est de fait lié à celui de la mixité fonctionnelle qui fait l’objet d’une réflexion parallèle au titre de l’implantation des commerces et des services.

## 3 - L’objectif de lutter contre la mono-spécialisation dans les pôles littoraux.

Cet objectif est appelé à être une prescription -non une simple recommandation- dans le SCOT révisé.

Sur notre territoire communautaire, Erquy et Pléneuf-Val-André sont considérés comme « pôles littoraux » ; mais c’est principalement Pléneuf-Val-André, comportant plusieurs centralités, qui se trouve concerné par la prescription : la station du Val-André n’est pas intégrée au bourg de Pléneuf, ce qui n’est pas le cas pour Erquy.

Il est peu probable que cet objectif et la prescription correspondante soient remis en cause dans la suite des travaux de révision du SCOT : ils paraissent quasi-unanimement reconnus.

Sur notre commune, la quasi-totalité de la population, même au centre-bourg, et tous les acteurs socio-économiques nous paraissent opposés à l’idée que le Val-André doit être le territoire réservé aux vacanciers. Toutes les municipalités, jusqu’à présent, ont recherché les moyens de le faire vivre toute l’année. Nous ne doutons pas qu’en fait la municipalité en exercice poursuit le même objectif. Peut-être l’expression a-t-elle été au-delà de la pensée et l’aura trahi ?

*Même dans la partie la plus commerçante  
du centre du Val-André,  
la vitalité et la pérennité des commerces est incertaine.  
Des commerces ont été ouverts  
dans l’attente d’une nouvelle clientèle de touristes en séjour,  
notamment de celle du SPA Marin.  
Cette attente paraît avoir été quelque peu déçue,  
et, en outre, le projet Grand Emeraude est ajourné.*

*Il est indispensable, pour la vitalité de la station,  
d’assurer la bonne santé et le développement des commerces  
en favorisant sur cette « centralité » l’implantation  
d’un large éventail d’une population permanente.*



**Ce qui est en cause sans doute aujourd’hui, c’est la liaison mixité de l’habitat / mixité fonctionnelle.  
Nous aurons l’occasion de revenir sur ce problème fondamental du développement urbain.**

(1) – *Le Penthièvre* n° du 23 mai 2013

(2) – *Ouest-France* n° du 16 mai.

## « Le Grand Emeraude : le projet de résidence de tourisme est ajourné.

La Lettre de janvier-février annonçait la démolition du *Grand Hôtel* qui avait commencé fin février, et qu'il était prévu que la première pierre pourrait être posée dès le mois d'avril, afin que le *Grand Emeraude* puisse ouvrir pour la saison 2014.

La démolition a bien eu lieu rapidement, à peu près dans le délai annoncé ; mais, dans les semaines suivantes, on n'a pas vu démarrer le chantier annoncé !

Quelques semaines après la démolition, de grandes palissades entourant le site ont été installées ... puis le bureau de vente a été fermé ! La rumeur de la mise en panne du projet s'est installée, mais la Mairie n'en aurait été informée par EIFFAGE que fin mai seulement.

**Il est tout de même assez peu crédible que, lorsque l'acquéreur a réglé le prix de vente pour rendre définitifs les permis de démolir et les permis de construire et lorsque la démolition a été faite, la décision de la mise en panne de la reconstruction n'était pas déjà prise** ou pour le moins envisagée : la crise était déjà là et les incertitudes sur le sort de la « niche fiscale » portant sur la TVA de la formule « résidence de tourisme » était connue.

Dans le même temps, l'acquéreur du terrain de l'ancienne école publique du Val-André (rue des Alcyons) a décidé lui aussi de réaliser la vente afin de procéder à la démolition avant la saison ; l'objectif annoncé est de crédibiliser le projet « La Villa » aux yeux des investisseurs potentiels pour tenter d'accélérer les souscriptions.

*Toutefois l'état des lieux - clôture un peu de guingois et chantier de démolition inachevé( photo ci-contre)- et l'absence de bureau de vente n'y incitent fort peu !*



La motivation pour le promoteur du *Grand Emeraude* n'est manifestement pas la même. Sans doute EIFFAGE a-t-il les moyens plus que le promoteur du projet « La Villa » de garder en portefeuille jusqu'à des jours meilleurs un actif aujourd'hui réel de grande valeur ?

Le report annoncé est d'une année ; mais les conditions du marché pourraient conduire à un allongement de ce délai.

**On peut légitimement penser qu'à terme il n'y a pas à douter que le groupe EIFFAGE réalisera un beau projet immobilier sur ce terrain d'une qualité exceptionnelle. Mais les inquiétudes que nous n'avons cessé d'avoir sur la pérennité de l'exploitation en hôtel / restaurant / brasserie n'en sont pas pour autant atténuées, bien au contraire.**

La Mairie se déclare aujourd'hui totalement désarmée devant le report de la réalisation d'un projet pour lequel elle a consenti un prix de vente du terrain exceptionnellement avantageux pour l'acquéreur. Demain pourrait-elle s'opposer à la réalisation d'un immeuble conforme au permis délivré, mais recevant une autre destination ?

Nous ne voyons qu'une solution pour garantir la pérennité de l'exploitation hôtel/restaurant /brasserie : la prise de contrôle financier du projet en souscrivant l'achat de tout ou d'une part déterminante de ce qui n'a pas encore été vendu.

La commune en a les moyens : cette opération se ferait d'abord par le réinvestissement du prix de vente et, pour tout le complément, par un emprunt ; certes son budget « investissements » est lourdement plombé par la place des Régates, mais la commune, par son potentiel fiscal, a une forte capacité d'emprunt pour un investissement rentable (la rentabilité annoncée aux souscripteurs est de l'ordre de 4%, actuellement supérieure au coût des emprunts et, en conséquence, l'opération n'entraînerait aucune charge nette pour le budget de fonctionnement).



## ***Le Tour de La Manche à vélo : créer une culture touristique vélo.***

Le Tour de la Manche à vélo, parcours de 1.200 km qui traverse en France deux Régions, la Bretagne et la Basse-Normandie de Roscoff à Cherbourg, et la côte sud-ouest de l'Angleterre a été inauguré le 22 juin.



C'est l'aboutissement d'un projet né en 2008, dans lequel la Région Bretagne s'est beaucoup impliquée et a su impliquer les départements concernés en dépit de découpages incohérents de la compétence « tourisme ».

Il a été financé à 50% par le Fonds Européen de Développement Régional (FEDER), très forte incitation à surmonter les incohérences de ces découpages ; le reste a été financé par les collectivités territoriales concernées.

Il est désormais opérationnel : il est entièrement balisé, et il existe dans les offices de tourisme un document présentant une carte du circuit sur le secteur et des informations sur les hébergements, les commerces, les services (location et réparation des vélos, ...), les sites patrimoniaux, les monuments intéressants, des éléments du patrimoine bâti caractéristiques, des lieux de mémoire liés à l'histoire ou à la légende, ... etc. à une distance de moins de 5 km de la voie. Pour l'hébergement, se met en place pour tous les circuits vélo un label « Accueil vélos » qui sera utile aux touristes du Tour. Mais il reste naturellement beaucoup à faire pour compléter, préciser et réévaluer éventuellement ces informations, pour rôder l'organisation qui exige une parfaite coordination des collectivités territoriales concernées, et pour en faire un outil promotionnel du tourisme sur l'ensemble Côte de Penthièvre / Côte d'Emeraude.

Après le succès des VTT, on en vient, depuis un certain nombre d'années déjà, aux loisirs vélo / promenade plus que vélo / sport, ce qui a le double mérite :

- de laisser aux randonneurs pédestres l'exclusivité de l'usage de sentiers que des VTT fréquentaient et dégradaient -souvent même lorsqu'ils leur étaient interdits-,
- et surtout celui d'être ouvert à une véritable clientèle touristique très large en saison et hors saison.

Le tourisme vélo n'est plus réservé aux pays plats : la baie de la Somme, la vallée de La Loire, l'île de Ré, ...etc. Désormais, les promeneurs n'ont plus de complexe à utiliser le vélo électrique qui apporte un complément d'énergie, ... encore faut-il leur offrir les services nécessaires de location, de réparation et d'entretien !

A cet égard, notre territoire communal est à peu près totalement démuné ; Erquy en revanche est très en avance. Une organisation efficace est à concevoir au niveau de la côte est de la baie de Saint-Brieuc ; mais qui pourrait en prendre l'initiative et pousser le projet jusqu'au niveau opérationnel alors que notre propre communauté de communes n'a qu'une compétence « tourisme » insignifiante, dérisoire ?

**Il faut créer une « culture touristique vélo » pour attirer et fidéliser une clientèle touristique familiale et seniors pour laquelle notre commune a beaucoup d'atouts.**

Encore faudrait-il que nos élus communaux soient acquis à l'intérêt social et économique de cette culture. Ce n'est pas encore le cas. Toutes les demandes ou suggestions faites par l'AVA en faveur des « circulations douces », notamment pour la réalisation d'un réseau cycliste structuré, sont restées sans écho.



Le Tour de La Manche traverse notre territoire communal par l'ancienne voie du « petit train » (voir carte ci-contre) entre la station du Val-André et le centre-bourg. Il ne sera un atout pour notre commune que dans le cas où les touristes cyclistes seront incités à visiter le site, à aller jusqu'au « balcon du Val-André » (au pied du SPA Marin), jusqu'à Piégu, à laisser leur vélo à l'entrée de la très belle Promenade du Levant pour faire la boucle par le Square Pierre Loti, ou à aller jusqu'au golf, ...etc. Il faut à l'intérieur de la commune des circuits vélo, des hébergements qui incitent à passer une ou deux nuits ... et à y revenir, des services adaptés.

**Le Tour de La Manche doit être l'occasion d'une nouvelle réflexion sur des équipements touristiques qui s'intègrent au mieux dans ce qui fait la qualité de la vie des résidents et l'attrait de notre station.**

## Informations.

### 1 – Achèvement des travaux rue de la Mer

Les riverains de la rue de La Mer et les nombreux usagers de cette voie de passage entre le centre-bourg et la partie est du Val-André, ont dû prendre leur mal en patience : la durée des travaux a été de 13 mois ! Pour s'expliquer sur cette très longue indisponibilité et remercier les riverains de leur patience –acceptée bon gré mal gré !-, la municipalité les a invités en fin de travaux à un « verre de l'amitié ».

Ces travaux avaient commencé le 23 mai 2012 par la mise en séparatif des réseaux eaux usées / eau potable, qui s'imposait absolument. Il était rationnel d'enchaîner l'effacement des réseaux aériens, puis le remplacement de la canalisation d'eau potable qui s'était avéré nécessaire, et enfin les aménagements de surface.

**Mais on ne peut que regretter qu'à l'occasion de ces travaux le trottoir du côté droit en allant vers le centre-bourg n'ait pas été élargi** : sur le côté gauche la largeur est à peu près satisfaisante, mais sur le côté droit, le trottoir est quasi-impraticable pour une circulation des piétons en sécurité (photo ci-contre).

Rappelons que l'objectif est d'avoir des deux côtés de chaque rue des trottoirs assez larges pour permettre le croisement de deux piétons avec poussette ; mais cet objectif est souvent impossible à atteindre, et il faut alors tenter de se satisfaire d'un seul trottoir de cette largeur.

**Le problème est le même pour le Boulevard Edouard Loncle qui a été refait un an plus tôt.**

Or, tant la rue de La Mer que le Boulevard Edouard Loncle sont très fréquentés les jours de marché par des piétons avec sac à roulettes pour rejoindre les espaces de parking. Lors des travaux de réfection de cette voie, nous avons demandé, pour l'élargissement de ses trottoirs, que la rue de La Mer jusqu'à sa jonction avec la rue Jules Herbert et d'autre part le Boulevard Edouard Loncle soient mis en sens unique.

**On ne peut que regretter, une fois encore, qu'il n'existe pas de plan de circulations douces, qui aurait pu prendre en compte cette solution.**



### 2 – Le Salon des Métiers d'Art : un succès à renouveler.

La station a beaucoup d'atouts pour les touristes en séjour : un très beau cadre de vie naturel et urbain, des équipements et des services publics ou privés de qualité, une « douceur de vivre » qui tient sans doute à son caractère familial traditionnel très vivant avec un large éventail d'âges, des plus jeunes aux plus âgés, et une fréquentation qui n'atteint à peu près jamais la surcharge.

Mais, pour les loisirs, nous avons souvent souligné un point faible à l'égard notamment de la nouvelle clientèle des touristes en séjour, celui des loisirs culturels.

Le Jazz à l'Amirauté a été un apport important auquel la commune accorde un très fort soutien.

Les expositions sur la digue-promenade dans les salles de la Place des Régates, qui ont l'intérêt à la fois d'être permanentes -ouvertes tous les jours- et renouvelées chaque semaine, apportent un élément nouveau à la vie culturelle de la station. C'est un attrait de plus pour la digue-promenade. L'excellence de l'accueil par les services de la Mairie, dont plusieurs exposants nous ont fait part, ne peut que favoriser la qualité de ces expositions.

**S'y ajoute une première très réussie : le Salon des métiers d'art qui s'est tenu au mois de mai au Guémadeuc** : une réussite qu'il nous plaît de saluer, d'autant que nous avons souligné ce « manque » sur notre station.

Il reste, malgré le Jazz, un certain « manque » pour les concerts, faute sans doute d'une salle de bonne qualité pour attirer musiciens et chanteurs au niveau des ambitions de notre station.

Il reste aussi un « manque », notamment pour les résidents secondaires, mais aussi pour les touristes en séjour : une bibliothèque multimédias. Mais nous sommes bien conscients des difficultés d'un tel projet, auquel il faut néanmoins réfléchir dès maintenant pour tenter de les surmonter.

### 3 – « Journée du patrimoine naturel et vivant » le 15 septembre à Hillion.

Cette journée est organisée par la *Coordination marées vertes et algues bleues* et l'association *Eau et Rivières de Bretagne*. C'est une journée très conviviale (randonnées « nature », rencontres musique,...) qui se tiendra plage de la Granville.

[hillion2013@gmail.com](mailto:hillion2013@gmail.com)    <http://www.hillion2013.blogspot.fr>

#### 4 – Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) : enquête publique.

Le projet SAGE, à savoir le Plan d'Aménagement et de Gestion Durables, le Règlement, ainsi que leurs annexes, sera soumis à la procédure d'**enquête publique entre le 19 août et le 20 septembre**. L'ensemble des pièces constitutives du dossier peut être consulté sur le site <http://www.pays-de-saintbrieuc.org/>. Le site <http://www.gesteau.eaufrance.fr/> est destiné avant tout aux professionnels ; mais par son approche pédagogique, il est accessible à un public non averti qui peut se tenir ainsi informé sur les documents de la gestion de l'eau.

### **Le Promeneur solitaire**

#### 1 - L'un des derniers lambertianas du Val-André sera-t-il abattu ?

L'un de ses lecteurs, connaissant son attachement aux grands arbres du Val-André (et d'ailleurs) et se souvenant des interventions qu'il a faites pour que soient sauvegardés ceux du *Grand Hôtel*, lui a fait part de ses craintes : le risque de voir disparaître l'un des derniers lambertianas de la station (photo ci-contre), celui qui contribue encore quelque peu à tenter d'intégrer dans le paysage les deux grandes tours qui n'y ont guère leur place, même si elles n'ont pas le caractère « front de mer » que l'AVA a toujours combattu -heureusement avec succès !

Sa disparition est-elle inévitable ? Et-il réellement en mauvais état et dangereux ? Mais, même s'il ne l'est pas, la Mairie pourrait-elle s'y opposer, alors qu'elle a toujours renoncé à classer les arbres les plus remarquables ?

**Cet abattage, s'il y avait lieu, devrait conduire la mairie à une autre conception de la sauvegarde du paysage naturel et urbain, comme le demande notre association.**



#### 2 – La Promenade du Levant ... encore !

S'il y revient encore aujourd'hui, ce n'est pas parce qu'il aime beaucoup cette « promenade », et qu'il aimerait que bien d'autres résidents ou touristes aient le même plaisir à la parcourir (sans nécessairement chaussure de randonnée sportive !) dans la verdure un peu sauvage en y admirant le paysage, ...

... c'est parce que l'un de ses lecteurs, qu'il remercie, lui a signalé une regrettable erreur dans le billet du dernier numéro de *La Lettre* : cette « Promenade » peut être effectivement atteinte (par un escalier un peu raide, sans rampe) à partir de la boucle de la rue de Chaumont, mais aucune place de stationnement n'y est possible ! Un panneau d'interdiction, pourtant bien visible, lui avait échappé ; en outre, il s'agit d'une voie privée pour accéder au bâtiment de Chaumont et les cars qui l'empruntent ont besoin de tout l'espace de la courbe.



A l'occasion de ce rectificatif, il a demandé que soit jointe une photo qui n'avait pas trouvé sa place en accompagnement de son précédent billet : celle d'un banc situé entre le bas de cet accès et le point de vue panoramique sur les plages, qui bénéficie d'une ombre épaisse ... mais privé de toute vue sur le paysage, totalement masquée par une abondante masse de verdure ! On peut réduire cette masse **sans porter atteinte au charme un peu sauvage de cette promenade.**

#### 3 – Les poubelles débordantes dans la rue.

Le ramassage une seule fois par semaine pour les poubelles marron et seulement deux fois par mois pour les poubelles jaune a des effets pervers : celles des résidents secondaires (ou de résidents permanents négligents) traînent dans les rues, plus ou moins débordantes surtout pour les poubelles jaunes. Le promeneur solitaire l'avait noté ; des commerçants lui ont signalé le désagrément de les trouver devant leur boutique, ce qu'il faut comprendre.

Le problème n'a pas échappé la municipalité, ni à la communauté de communes délégataire du service.

Serait envisagé le système des poubelles collectives enterrées qu'on trouve ailleurs, -même dans des petites communes si leur attrait touristique tient principalement au paysage naturel et urbain- ; mais il exige des investissements long à mettre en place. Sans doute faut-il à la fois amorcer ces investissements et trouver des solutions transitoires.