

# La Lettre de l'AVA



N° 50 mars – avril 2014

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

### **Urbanisme : le pouvoir réglementaire du Conseil municipal.**

Pour les communes, la disposition majeure de la décentralisation de 1983 a été celle qui leur a donné le pouvoir réglementaire en matière d'urbanisme. Avant cette décentralisation, le maire exerçait les fonctions de gestion que lui déléguaient très largement le Conseil municipal sous le contrôle *a priori* de l'autorité préfectorale. Avec la décentralisation, le contrôle est passé au stade *a posteriori* ; mais, dans la pratique, le passage du contrôle d'un stade à l'autre s'est fait assez insensiblement et il subsiste un contrôle *a priori* formel mais important et strict, celui des recettes et des dépenses, puisque ce n'est pas le maire qui détient « les cordons de la bourse » : les opérations sont réalisées par un fonctionnaire du Trésor Public après contrôle de la validité du mandat du donneur d'ordre et de la régularité des recettes et des dépenses.

**La décentralisation du pouvoir réglementaire dans le domaine de l'urbanisme a été, en revanche, une révolution sur le terrain des principes : un élargissement majeur du champ de la démocratie locale.** Dans les faits, pourtant, pour les communes rurales, cette révolution s'est faite en douceur et progressivement : les services préfectoraux sont passés souvent insensiblement de la fonction de décideur à celle d'aide à la décision ; mais, ces dernières décennies, ces services se sont retirés de la fonction d'aide à la décision, où ils gardaient encore l'image de l'autorité du décideur ou du contrôleur, et les communes ont dû recourir à des cabinets de conseil dont les municipalités définissent à leur convenance les missions d'aide à la décision et les conditions de leur exécution. Dans le même temps, le champ réel de la compétence « Urbanisme » s'est beaucoup élargi avec le passage du concept du Plan d'Occupation des Sols (POS) à celui du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la loi de décembre 2000. Cette loi a créé le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) pour encadrer les PLU et les intégrer dans une perspective d'organisation d'un territoire dont celui de la commune n'est qu'un élément.

Contrepartie à cet élargissement, les règles du Code de l'Urbanisme et des SCOT encadrant les PLU sont devenues plus nombreuses, plus astreignantes et plus complexes. Dans ces conditions, **il n'est pas surprenant que de très nombreux élus aient le sentiment que leur échappent plus ou moins les moyens d'exercer efficacement le pouvoir réglementaire dans le domaine de l'urbanisme, qui est pourtant l'un des attributs essentiels de la démocratie locale.**

## Sommaire

*Editorial* 1 et 2

*Rénovation des règles  
d'urbanisme :  
PLU communautaire* 3 et 4

*La concertation en défaut ?  
protestation du maire* 5 et 6

*Mesure conservatoire du  
patrimoine bâti :  
permis de démolir encadré* 7 à 9

*La constitution du  
Conseil communautaire.* 10

*Le Promeneur Solitaire*  
- *le quai des Terre-Neuvas  
inondé.*  
- *les trottoirs virtuels des  
services techniques* 10



En outre un enchaînement vicieux des causes et des effets les conduit à se détacher de l'exercice de ce pouvoir et tout y concourt :

- l'image du maire, le personnage de loin le plus populaire de nos élus, et sa fonction de « patron » de l'exécutif, qui tendent à masquer aux électeurs l'importance du pouvoir réglementaire que détient le Conseil municipal ;
- la manière même dont ce pouvoir est exercé, qui contribue à en réduire l'importance tant aux yeux des électeurs qu'à ceux des élus eux-mêmes ;
- le désintérêt quasi-complet d'un très grand nombre d'électeurs à son égard, ce qui conduit les candidats en campagne à aller au devant d'eux sur d'autres terrains.

**L'image du maire, qui fait sa popularité, est celle de la proximité** : toutes les enquêtes, nombreuses au cours de la dernière campagne électorale, le confirment. Un sondage fait dans le grand ouest sur la question de **ce qu'attendent le plus les électeurs de leur maire, la proximité ou la compétence, la préférence va à la proximité**. Les candidats, souvent - notamment lorsque la tête de liste est le maire sortant -, en ont tiré la conclusion que cette tête de liste, futur maire escompté, n'était pas seulement leur porte-drapeau mais le drapeau lui-même.

L'activité du maire, telle qu'elle se manifeste tous les jours, très apparemment et très concrètement, est celle de sa fonction gestionnaire, de chef de l'exécutif. Dans l'exercice par le Conseil municipal du pouvoir réglementaire dans le domaine de l'urbanisme, le maire n'est certes théoriquement que le *primus inter pares* ; mais l'exercice de ce pouvoir n'intéresse que fort peu nos concitoyens et la représentation qui en est donnée dans les séances publiques du Conseil n'est pas celle de cette égalité du maire avec les autres conseillers municipaux.

**La manière même dont le pouvoir réglementaire est exercé tend aussi à en réduire l'importance**. Nous avons souvent regretté la pratique des petites modifications du PLU, qui sont des ajustements ponctuels sans souci d'intégration cohérente dans l'ensemble du dispositif, ou, si besoin, de remise en cause de ce dispositif. La révision en cours a été imposée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saint-Brieuc. Nos élus n'ont pas manifesté publiquement beaucoup d'intérêt pour les réflexions qu'appelle cette révision dans une vue à long terme : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), que la loi imposait de rendre public, a été réduit au minimum (1).

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saint-Brieuc a été arrêté par le Syndicat Mixte après avoir appelé toutes les parties concernées à une large concertation ; il a été présenté pour approbation à toutes les communes. Au moins à ce stade ultime de l'adoption du SCOT révisé, dont les dispositions s'imposent au Conseil municipal dans sa fonction réglementaire, **un débat en séance publique sur les grandes options de cette révision et sur les positions à prendre à leur égard aurait dû s'imposer, puisque ces positions relèvent non de l'exécutif mais de la compétence du Conseil seul détenteur du pouvoir réglementaire. Or il n'y a pas eu de débat ; la question n'a même pas été évoquée, aucun conseiller municipal ne l'ayant soulevée.**

**La très grande majorité de nos concitoyens paraît se désintéresser complètement de l'élaboration des documents d'urbanisme, alors même que la révision du PLU est en cours. Ce désintérêt peut-il justifier la manière dont les élus exercent leur pouvoir réglementaire ?** N'est-ce-pas précisément la manière de l'exercer qui entraîne ce désintérêt ? Il y a là un enchaînement vicieux des causes et des effets ! Il nous paraît qu'il relevait de la responsabilité des élus de tenter d'en sortir, en attirant l'attention de nos concitoyens sur la nécessité d'intervenir au stade de l'élaboration de la règle, alors que la tendance naturelle de chacun est de ne s'intéresser à la règle établie que lorsqu'elle contrarie un intérêt particulier.

Les élus communautaires, qui dans trois ans détiendront ce pouvoir réglementaire, auront-ils la volonté et les moyens de satisfaire à l'ambition d'y impliquer leurs électeurs ?

(1) – voir l'éditorial du n° 40 de *La Lettre de l'AVA* « Un urbanisme de projets ».

## **La rénovation des règles d'urbanisme : le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.**

La loi pour l'Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové (ALUR) a été promulguée le 24 mars et publiée au J.O. du 26 mars.

Sur le premier volet, la loi comporte des mesures visant à accroître l'effort de construction de logements tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain. Nous reviendrons ultérieurement sur ce volet, dont les dispositions n'ont pas à être introduites dès à présent dans le PLU en révision qui a franchi depuis deux ans le stade du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (1), à l'exception très notable de la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) immédiatement applicable.

En revanche, il y a lieu de réfléchir dès à présent sur une disposition fondamentale du deuxième volet de cette loi : **le transfert à la communauté de communes de la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme.**

Dans l'éditorial du précédent numéro de *La Lettre*, « L'élection des conseillers communautaires : un pas de plus vers une restructuration du territoire national », nous constatons que cette élection ne constituait aucune avancée réelle.

Aujourd'hui, à l'inverse, le transfert de la compétence « Urbanisme » au niveau communautaire constitue une évolution déterminante de l'organisation du territoire national, tant sur le plan du principe que sur le plan du réel.

Sur le plan du principe, c'est **la fonction du conseil municipal, clé de la démocratie locale, qui est en cause** ; c'est ce qu'évoque l'éditorial du présent numéro. Dans l'éditorial « *Vers un PLU communautaire ?* » de *La Lettre* de mai-juin 2010, à propos de la décision du « Grenelle Environnement -2 » de renoncer à la règle du transfert obligatoire de la compétence PLU aux Communautés de communes sans pourtant renoncer à l'objectif de cette réforme, nous écrivions en conclusion : « **Ce sont ainsi nos élus locaux qui feront sur le terrain la réforme attendue** ». Quatre ans plus tard certaines Communautés de communes l'ont réalisée, mais en Côte de Penthièvre rien n'a été fait : les conseils municipaux des communes membres ne paraissent même pas l'avoir envisagée.

Le relatif désintérêt de nos concitoyens à l'égard de l'exercice du pouvoir réglementaire que détient le conseil municipal dans le domaine de l'urbanisme se manifesterait-il encore lors du transfert au niveau communautaire de la compétence « Urbanisme » ?

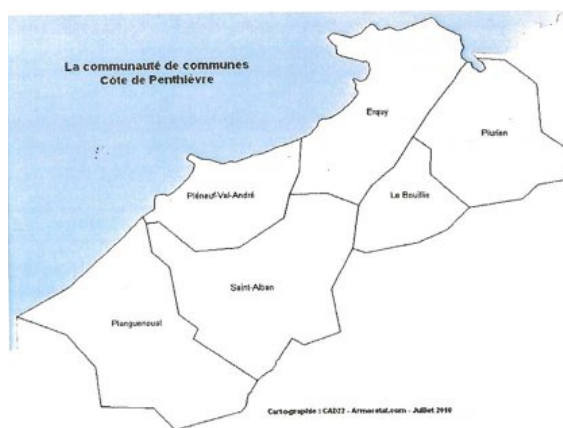
Le II de l'article 136 de la loi ALUR dispose :

**« La communauté de communes ... existant à la date de la publication de la présente loi ... et qui n'est pas compétente en matière de plan local d'urbanisme ... , le devient le lendemain de l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la publication de la dite loi ... Si, dans les trois mois précédant le terme du délai de trois ans, ... au moins 25% des communes représentant au moins 20% de la population s'y opposent, ce transfert de compétence n'a pas lieu ».**

La loi précise que dans le cas du blocage du transfert dans de telles conditions, la communauté de communes acquiert de plein droit cette compétence le premier jour de l'année suivant l'élection du président de la communauté consécutive au renouvellement général des conseils municipaux et communautaires, sauf si les communes s'y opposent dans les mêmes conditions.

*Les populations résidentes  
étaient les suivantes  
au recensement général 2007 :*

La BOUILLIE	802
ERQUY	3.764
PLANGUENOUAL	1.773
PLENEUF-VAL-ANDRE	3.957
PLURIEN	1.368
SAINT-ALBAN	1.832
<b>Total</b>	<b>13.496</b>



Il n'y aura sans doute pas lieu de procéder à un regroupement de communautés de communes avant le délai de 3 ans de mise en vigueur du PLU communautaire, puisque ce regroupement n'est aujourd'hui imposé que pour celles qui ont moins de 5.000 habitants, et que la prochaine étape envisagée est celle d'un minimum de 10.000 habitants.

Il est certain qu'il sera beaucoup plus facile de s'entendre pour l'élaboration du PLU intercommunal dans le cadre actuel de la Communauté de Penthièvre qu'il ne le serait dans celui d'un territoire plus élargi lorsque l'étape des plus de 10.000 habitants sera franchie si elle vient à être imposée pour des zones semi-rurales comme la nôtre.

La loi ALUR n'étant pas encore votée lors de la campagne des municipales, nous avons posé aux candidats la question du transfert sous la forme suivante :

« ...dans le cas où le Code de l'Urbanisme imposerait le principe d'un PLU communautaire sauf opposition de communes membres, prendriez-vous la décision d'user de cette faculté d'opposition ? ».

Les réponses ont été les suivantes :

J.-Y. LEBAS :

« ... je suis, nous sommes, réservés sur un PLUi », sans plus de précision.

H. HOCINE :

« Nous savons tous que l'intercommunalité jouera un rôle de plus en plus important dans les années qui viennent. Si la volonté de l'Etat est de pousser les communes à travailler ensemble dans une logique de territoire, il faut que ces mêmes communes aient le sens de l'esprit communautaire. Il nous paraît essentiel pour notre communauté de communes de retrouver cet esprit communautaire particulièrement mis à mal durant le mandat qui s'achève : **une intercommunalité qui aura à se pencher très sérieusement et de manière efficace sur toute initiative permettant la mutualisation des moyens et le financement de projets dont la pertinence se situe à l'échelon intercommunal.** Concernant la question plus précise portant sur l'idée d'un PLU communautaire, il nous faut attendre les règles et directives précises de l'Etat, sachant que nous estimons essentiel que chaque commune puisse conserver **une proximité avec l'habitant en termes d'accueil et de suivi de toute demande relevant du domaine de l'urbanisme.** La mise en place d'un PLU communautaire nécessitera aussi une vraie réflexion sur l'urbanisation du territoire en y intégrant l'enjeu environnemental. »

Le transfert de la compétence « Urbanisme » à la Communauté de communes s'effectuera donc de plein droit en mars 2017, si elle n'a pas été décidée et mise en œuvre antérieurement par un accord des six communes membres.

**L'hypothèse d'un blocage de ce transfert doit être envisagée** - il pourrait se faire si deux communes au moins décidaient d'y recourir - : **la réponse réservée du maire de Pléneuf-Val-André y conduit.**

Comment faut-il interpréter ces réserves ?

Elles ne portent sans doute pas sur le principe d'un PLU communautaire. On ne peut cependant exclure que les membres du Conseil municipal soient partagés à l'égard de ce principe, ce qui pourrait conduire à poser la question par referendum ; dans le cas, tout de même peu probable, ou une majorité de conseillers municipaux serait opposée à ce transfert, le recours au referendum pour décider d'un blocage s'imposerait certainement, tant à l'égard des électeurs pléneuvallandréens qu'à l'égard des conséquences d'un blocage pour l'ensemble des communes membres.

Il est indispensable d'**engager dès maintenant la préparation du transfert**, qui pose une très grande complexité de questions sur le plan des principes, des objectifs, des techniques et de l'organisation du service « Urbanisme », afin que toutes les réserves puissent être levées avant l'échéance – ou dans les trois mois qui précèdent s'il s'avère que deux communes représentant au moins 20% de la population communautaire envisagent le blocage. Un délai de trois ans n'est pas de trop pour y parvenir ! On aura mis beaucoup plus de trois ans pour réviser le PLU de notre commune : or l'élaboration d'un PLU communautaire est beaucoup plus difficile, le processus d'adoption est plus long et la mise en œuvre jusqu'au stade opérationnel est plus compliquée. **Le transfert de compétence à l'échéance**, en l'état actuel des textes, **nous paraît devoir être total** : les PLU communaux devraient devenir alors caducs, inopposables, le PLU communautaire n'étant pas un simple document d'encadrement des PLU communaux du type du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). C'est ainsi que l'octroi des permis de construire sera strictement déterminé par le règlement communautaire, sans que le décideur puisse aller au-delà ou s'en tenir en deçà.

La réponse de H. Hocine exprime une réserve qui paraît être très largement partagée :

« **que chaque commune puisse conserver une proximité avec l'habitant en termes d'accueil et de suivi de toute demande relevant de l'urbanisme** ».

Tel paraît bien être le cas avec la loi ALUR : **seule la compétence réglementaire sera transférée, le maire conservant à l'égard des demandeurs et des tiers la décision de l'octroi ou du refus des permis.** Son image de gardien de la proximité, et d'intercedant au besoin auprès des autorités administratives ou politiques, n'en sera pas modifiée. C'est ainsi que le demandeur d'un permis qui se heurte à un refus fondé sur un règlement d'urbanisme ne se soucie pas de savoir qui est l'auteur du règlement en cause : l'autorité centrale, l'autorité qui a établi le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ou le Conseil municipal lui-même ! Le maire n'est pas considéré dans son rôle de représentant du pouvoir réglementaire du Conseil municipal si c'est ce pouvoir qui est en cause, mais dans celui d'intercedant pour obtenir une réponse favorable.

(1) – voir éditorial du n° 40 de *La lettre de l'AVA* « Un urbanisme de projets ».

## ***La concertation en défaut : protestation de monsieur J.-Y. Lebas.***

**Mettre un terme à cette méprise :**

- nous publions ici cette protestation et rappelons les informations que nous avons données ces dernières années à cet égard,
- nous adresserons à la municipalité et publierons une nouvelle demande de participation aux travaux de révision du PLU, en précisant ce que nous attendons d'une concertation réelle et utile.

Monsieur J.-Y. Lebas, dans sa réponse au questionnaire AVA aux candidats à l'élection municipale, se référant au n° 48 de *La Lettre de l'AVA* (article « Pour une charte de la concertation et du débat public »), écrit dans un 1<sup>er</sup> alinéa : **« Je tiens d'abord à rétablir la vérité. Page 6 de votre dernier document vous écrivez : l'AVA n'a jamais été appelée à participer à ces travaux au titre de la concertation expressément prévue par la loi ». Je tiens à la disposition de nos administrés la liste des réunions et ateliers auxquels vous avez été conviés, ainsi que les feuilles de présence à ces réunions (PADD, DOO, PLU...) »**

Nous avons publié le 17 mars les réponses des candidats et, pour celle de monsieur J.-Y. Lebas, nous avons séparé ce 1<sup>er</sup> alinéa des suivants, puisqu'il ne concernait pas le questionnaire, en précisant :

**« Ce courrier est précédé d'un premier alinéa, reproduit ci-après pour information, qui concerne un article du n°48 de La Lettre de l'AVA. Cette protestation du maire en exercice, à laquelle nous joindrons la liste des réunions et ateliers à laquelle il se réfère, telle qu'il voudra bien nous la communiquer, sera publiée dans le n° 50 (mars – avril 2014) de La Lettre. »**

Par courrier du 12 avril, nous avons confirmé au maire l'engagement pris de publier dans le n° 50 de notre bimestriel ce 1<sup>er</sup> alinéa et l'invitions à nous adresser la liste des réunions qu'il évoque dans sa protestation afin de l'y joindre pour une information plus complète de nos lecteurs. Le délai de réponse souhaité étant dépassé, nous avons confirmé par un nouveau courrier cette proposition, en précisant qu'à défaut de réponse *« nous considérerons que vous estimez que votre protestation doit être publiée sans y joindre cette liste. »*

**C'est ce que nous venons de faire ci-dessus.**

Mais nous tenons à rappeler à nos lecteurs et à tous nos concitoyens que la vocation que nous tenons de notre agrément par la Préfecture pour les représenter nous conduit à une totale transparence de notre action, des propositions que nous faisons et des positions que nous prenons à ce titre : *La Lettre de l'AVA*, les rapports du Conseil d'administration à l'Assemblée générale et les comptes-rendus de ces réunions sont adressés non seulement à nos sociétaires mais aussi à tous nos élus municipaux ; nous les publions sur notre site Internet, comme tous les documents que nous établissons au titre de notre activité statutaire.

**Il est ainsi rendu compte d'une manière très complète des travaux auxquels nous sommes appelés à participer, notamment au titre de la révision du PLU.**

**Sur le défaut de concertation que conteste monsieur J.Y. Lebas, nous rappelons pour mémoire les extraits ci-après des textes que nous avons ainsi publiés.**

Rappelons d'abord que, par délibération du 2 mars 2009, le Conseil municipal a prescrit la révision du PLU en vue de réaliser sa mise en compatibilité avec le Document d'Orientations Générales (DOG) du Schéma de Cohérence Territoriale(SCOT) du Pays de Saint-Brieuc.

Un cabinet d'urbanisme a été désigné au cours de l'année 2010, avec mission d'assister la municipalité dans les travaux de révision du PLU, de piloter ces travaux et de faire des propositions de formulation des options qu'elle retiendra pour les divers documents d'urbanisme qui le composent.

Ce cabinet a organisé et piloté en mai et juin 2011 des « ateliers » auxquels l'AVA a été appelée à participer.

### **Rapport à l'Assemblée générale du 12 août 2011**

Compte rendu d'activité (p. 2 à 4), nous écrivions :

- **1 - La participation de l'AVA aux « ateliers » de mai/juin 2011.**  
« ...La participation à laquelle l'AVA a été appelée aux travaux de révision du PLU s'est ainsi trouvée cantonnée « aux questions mises à l'ordre du jour de ces trois « ateliers » ; ces questions et la manière dont elles ont été traitées relèvent d'une phase de type exploratoire et de mobilisation des participants à des objectifs de développement durable accentués par le « Grenelle de l'environnement ».
- 2 – La poursuite des travaux internes pour la participation à la révision du PLU.**  
« La phase de concertation n'étant pas venue au cours de l'exercice écoulé, votre Conseil d'administration a poursuivi la tâche de préparation à une concertation active et utile ... »

### **La Lettre de l'AVA n°39 (janvier/février 2012).**

Editorial « *Organiser l'habitat, objectif majeur du PLU* », nous écrivions :

« ... nous escomptions qu'avant que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) soit arrêté, la concertation entre tous les acteurs qui sont normalement appelés à concourir à l'élaboration de la révision permettrait de présenter au public les fruits de cette concertation ... Tel n'a pas été le cas, ou, s'il y a eu concertation, l'AVA n'y a pas été appelée. Nous le regrettons à la fois sur le plan des principes puisque la loi prévoit expressément que les

« associations telles que la nôtre doivent être appelées à y participer dès le départ du processus de la révision, et, sur le plan opérationnel, du point de vue du bon fonctionnement de la démocratie locale... »

#### **La Lettre de l'AVA n°40 (mars/avril 2012).**

Editorial « *Un urbanisme de projets* », à propos du PADD qui venait d'être présenté au public mi-mars et adopté par le Conseil municipal le 22 mars, nous écrivions :

« ... nous avons regretté ... qu'il n'ait pas donné lieu à la concertation préalable que nous attendions. Le texte nous en avait été présenté par le maire avant la présentation au public, sans toutefois qu'on puisse lui remettre nos premières observations pour qu'elles puissent alors être prises en compte... **la Mairie a pu décider de reporter sur les OAP** (Orientations d'Aménagement et de Programmation) **les éléments concrets du Projet qui, a priori, auraient dû avoir leur place dans le PADD. Nous escomptons alors trouver à ce stade la concertation que nous attendions sur la structure et les contenus d'un véritable Plan d'Aménagement et de Développement Durable**, c'est-à-dire une discussion sur la base d'avant-projets associant les élus, les techniciens, et les représentants de toutes les parties concernées, notamment l'AVA en sa qualité d'association agréée. »

#### **Rapport à l'Assemblée générale du 17 août 2012.**

Compte rendu d'activité, nous écrivions:

« ... Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD ayant été adopté par le Conseil municipal en mars dernier sans concertation préalable, c'est au stade suivant, celui des « Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) » que les documents que nous avons préparés pour le stade antérieur pourront être l'une des bases de la concertation attendue ».

#### **La Lettre de l'AVA n°42 (juillet/octobre 2012) p. 4 à 6.**

Le PADD tel qu'il a été adopté en 2012 ne comportant que des dispositions très sommaires sur la protection et la mise en valeur du patrimoine, renvoyant à une étude lancée par la municipalité « *Diagnostic destiné à créer un répertoire du patrimoine architectural, urbain et paysager* », nous écrivions (p.4) :

« Cette mission va heureusement bien au-delà d'un diagnostic du territoire communal pour établir un répertoire architectural urbain et paysager, ... Le maire a convoqué à des réunions un groupe d'élus et de techniciens, auquel il a invité l'AVA à se joindre, pour permettre au cabinet d'architecture et d'urbanisme de faire le point des travaux réalisés ou en cours et de requérir des élus des directives pour les poursuivre.. »

Nous rendions compte de notre participation aux trois premières réunions. Une quatrième réunion, à laquelle nous n'avions pas été convoqués, s'est tenue le 4 décembre, mais nous en avons reçu de la Mairie (bordereau d'envoi du 21.12.12) le compte rendu ; nous en avons accusé réception par un courrier du 12 janvier 2013.

#### **Rapport à l'Assemblée générale du 16 août 2013.**

Compte rendu d'activité - La recherche d'une participation à la révision du PLU :

Après avoir rappelé le mandat de l'Assemblée générale de 2012 en vue d'obtenir une participation réelle et utile à la révision du PLU, nous écrivions :

« **Nous n'avons pu mettre en œuvre les mandats donnés par la dernière Assemblée générale puisque la municipalité n'a pas esquissé le moindre signal de concertation, même purement formelle, sur l'élaboration des OAP ; nous ignorons quels projets d'opération ont été retenus pour être inscrits au PLU dans le cadre des OAP.** »

Ainsi, ni les ateliers auxquels nous avons été appelés à participer en mai/juin 2011, ni les 3 premières réunions de 2012 concernant l'inventaire patrimonial n'avaient pour objet la concertation sur un projet de document d'urbanisme à inscrire dans la révision du PLU. **Si la municipalité avait eu une appréciation différente du caractère de ces réunions, pourquoi n'aurait-elle pas contesté bien avant la veille des élections municipales le défaut de concertation que nous avons constamment dénoncé ?**

Comme nous l'avons déjà écrit dans *InfoAVA/mail*, **nous aurions préféré ne pas avoir à revenir sur la question du défaut de concertation au cours de la mandature précédente. Mais ne pas le faire pourrait être interprété comme une acceptation de la « vérité » qu'exprime monsieur J.-Y. Lebas, acceptation qui irait à l'encontre de la position que nous avons très clairement prise dans l'article « Pour une charte de la concertation et du débat public » publié dans le n° 48 de *La Lettre de l'AVA* :**

« ... c'est sans doute au stade final de la procédure de la révision du PLU, lors de l'enquête publique, que se posera utilement la question de l'éventuelle sanction de ce qui nous paraît être une violation du principe de la concertation auquel nous croyons, malgré tout, nos concitoyens très attachés. »

Nous attendons que la mise en pratique du principe de la concertation par la nouvelle municipalité fera que ne se posera plus la question de la sanction de son défaut.

## ***Une mesure conservatoire du patrimoine bâti, en l'attente des mesures de sauvegarde à inscrire dans le PLU : l'encadrement du permis de démolir.***

En l'état actuel du Plan Local d'Urbanisme (PLU), il n'existe aucune mesure de sauvegarde du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Le pouvoir discrétionnaire du maire d'accorder des permis de démolir n'est encadré par aucune règle, ni même par quelque critère de décision que ce soit.

Nous en avons fait l'observation lors de la décision de démolir la Villa Notre-Dame ; mais là, au moins, le permis de démolir (on avait préféré utiliser le mot « déconstruire » !) était lié de fait au permis de reconstruire dont le projet était connu et faisait sans doute l'objet d'un assez large consensus.

En revanche, pour **Le Grand Hôtel**, l'autorisation de démolir a été accordée sans qu'aucune garantie ne paraisse prise pour une reconstruction immédiate conforme au permis de construire accordé. EIFFAGE a réalisé l'acquisition du Grand Hôtel et en a réglé le prix -alors qu'il disposait encore d'un délai pour le faire – et procédé aussitôt à sa démolition, rendant la situation irréversible, ... mais la reconstruction conforme au permis reste en attente et rien n'assure qu'elle sera faite dans ces mêmes conditions, puisque le promoteur a le choix de renoncer au permis accordé ou d'attendre qu'il se périmé et d'en demander un autre : le PLU impose d'affecter le bâtiment à construire à une exploitation de type hôtelier, mais il n'impose aucune prescription architecturale utile visant à sauvegarder le caractère propre antérieur de cette parcelle et le paysage urbain de cette partie de la digue-promenade.



**Si demain le maire jugeait opportun de démolir le bâtiment de l'Amirauté ; il relèverait de son pouvoir discrétionnaire de le décider**, sans même avoir à justifier du motif qui l'aurait conduit à cette décision - par exemple l'état de vétusté du bâtiment rendant inopportun d'effectuer des travaux d'entretien ou de consolidation. Certes, il s'agit là d'une pure hypothèse pour bien souligner les risques du défaut actuel de protection du patrimoine bâti : si, pour l'Amirauté, il ne paraît pas concevable qu'une telle décision puisse être prise, même en début de mandat, compte tenu de la valeur symbolique du « château Charner » et de l'attachement qu'y portent beaucoup de nos concitoyens, dans d'autres cas, moins symboliques et moins sensibles aujourd'hui aux yeux de ses administrés, le maire pourrait juger que la décision d'autoriser une démolition relève de l'exercice normal de son pouvoir discrétionnaire.

**En l'attente des mesures de protection et de mise en valeur du patrimoine qui devront être inscrites dans le PLU au terme de la procédure de révision, il paraît indispensable d'adopter des mesures conservatoires dont l'une, pour le patrimoine bâti, est l'interdiction de démolir hors du cadre d'une procédure d'autorisation spécifique à définir.**

### **Le délai de mise en vigueur du PLU révisé.**

**Le terme de la révision du PLU initialement prévu a déjà été reporté par la décision qui a été prise de le mettre en compatibilité avec le SCOT dont la dernière étape de la révision en cours**, celle de l'enquête publique, s'ouvrira courant septembre prochain ; cette étape comporte, outre l'enquête publique elle-même, l'établissement du rapport du commissaire-enquêteur, la prise en compte de ses conclusions par le Syndicat Mixte du Pays de Saint-Brieuc pouvant le conduire à des aménagements plus ou moins importants du SCOT tel qu'il aura été soumis l'enquête, les délais de contrôle de légalité de la décision de l'adoption définitive par le Conseil syndical ou de sa validité - dans le cas, par exemple, où il apparaîtrait que les conclusions du commissaire-enquêteur n'ont pas été convenablement prises en compte.

Cette nouvelle mise en compatibilité imposera de réexaminer attentivement tous les documents déjà établis et de procéder aux mises au point nécessaires ou utiles, allongeant encore le délai d'adoption et de mise en vigueur du PLU révisé.

Un élément nouveau, **l'attribution à la communauté de communes de la compétence PLU par la loi ALUR** (voir ci-dessus l'article « *La rénovation des règles d'urbanisme : le Plan Local d'Urbanisme intercommunal* ») **pourrait conduire les communes membres de la Communauté Côte de Penthièvre à rechercher dès à présent une harmonisation de leurs « Projets d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) » afin de les fusionner aisément dans le futur PLU communautaire.**

Rappelons (voir notamment l'éditorial « *Un urbanisme de projets* » du n° 40 de *La Lettre de l'AVA*) que les PLU comportent les documents suivants :

- un Rapport de présentation,
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),

- un document dit « Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) »,
- un Règlement et des annexes.

La préparation du Rapport de présentation du futur PLU communautaire ne devrait pas poser beaucoup de problèmes, puisqu'il s'agit essentiellement d'une analyse objective du territoire qui a déjà été faite et dont la formalisation peut être confiée à un cabinet d'urbanisme que le Conseil communautaire devra désigner rapidement afin d'être en mesure de réaliser jusqu'à son état opérationnel le PLU communautaire Côte de Penthièvre dans un délai de moins de trois ans.

En revanche, **la conception et la réalisation d'un PADD communautaire nous paraît, a priori, l'étape la plus difficile de l'élaboration de ce PLU, et il est sans doute urgent de l'entamer dès à présent**, avec le concours du cabinet d'urbanisme désigné par le Conseil communautaire qui sera appelé à travailler dans chaque commune membre pour analyser l'existant : les convergences et les divergences qui s'y révèlent, là peut-être des insuffisances, ou ailleurs des contraintes inopportunes au niveau de territoire communautaire. **La plus difficile et en même temps la plus importante des étapes.** Si le PADD n'est pas opposable, les OAP qui expriment la mise en application du PADD le sont. Ainsi, **le PADD devient la clé de voûte des PLU, la clé de voûte du PLU communautaire.**

Les OAP des PLU communaux en vigueur ou en révision, après contrôle de leur conformité avec le PADD communautaire, pourront sans doute être reprises les unes et les autres au sein du PLU communautaire ; il devrait en être à peu près de même pour le Règlement du PLU qui fixe les règles d'occupation du sol de chaque secteur du territoire. Cependant le PLU communautaire devra comporter, outre les OAP « aménagement », des OAP « habitat » et des OAP « déplacement » propres au niveau communautaire. Si pour l'habitat la réflexion est déjà avancée, pour les déplacements à peu près tout paraît être à faire.

**Nous avons relevé, dans le domaine de la protection du patrimoine, la très grande pauvreté du PADD dans le projet de révision du PLU tel qu'il a été adopté en mars 2012 (voir le n°42 de La Lettre de l'AVA p. 3 et 4). Dans la perspective d'un PADD communautaire, se pose aujourd'hui la question de savoir dans quelle mesure l'appréciation de la sauvegarde et de la mise en valeur du patrimoine et des dispositions à prendre à cet effet relève de l'intérêt communautaire et, en conséquence, du PADD communautaire ? L'objectif économique de la sauvegarde du patrimoine est clairement identifié et ciblé dans le SCOT. Doit-on aller au-delà dans le PADD communautaire ? L'objectif culturel, dans la mesure où il peut s'en détacher, relève-t-il du caractère propre de chaque commune ?**

Une réflexion, organisée et pilotée par le cabinet d'urbanisme qui sera désigné par le Conseil communautaire, devra sans doute être menée par des allers et retours du PADD à élaborer aux OAP propres à chaque commune, le PADD définissant les orientations utiles et les objectifs généraux, les OAP les dispositions de mise en œuvre.

Le troisième motif de l'allongement de délai d'adoption du PLU en révision de notre commune tient au retard apparemment pris dans l'élaboration des OAP, à l'identification précise des éléments patrimoniaux à prendre en compte et des mesures de sauvegarde et mise en valeur à y inscrire.

Nous devons être appelés, avec toutes les parties concernées à une pleine et réelle concertation dans ce domaine. Nous confirmerons prochainement notre demande à cet effet par une note que nous adresserons au Conseil municipal détenteur du pouvoir réglementaire dans le domaine de l'urbanisme.

**Un tel allongement des délais d'adoption du PLU révisé, comportant les mesures nécessaires de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine, rend indispensable que soient prises des mesures conservatoires, dont celle d'interdire les démolitions.**

### **Le patrimoine à sauvegarder.**

Le département a réalisé à partir de 2003 un « inventaire du patrimoine des communes littorales », et l'une des premières communes étudiées a été Pléneuf-Val-André (voir l'article *Inventaire du patrimoine* dans le n°10 -avril 2006- de *La Lettre de l'AVA* p. 3 à 6, plus spécialement centré sur Dahouët). Cet inventaire comporte des notices historiques, il repère des œuvres architecturales tels la Villa Notre-Dame et le Grand Hôtel, mais aussi des ilots bâtis tel celui des Mielles à Dahouët et des ensembles tel le site de Dahouët pour lequel il est écrit « *L'ensemble portuaire de Dahouët mériterait une étude d'aménagement et de sauvegarde dans le cadre d'un projet de ZPPAUP, avec un label « port de caractère »* ».

Cet inventaire propose un classement des éléments patrimoniaux repérés, mais la commune ne s'est pas alors attachée à ce classement pour assurer à ces éléments patrimoniaux une protection et une mise en valeur adaptées à leur intérêt.



*Sur la photo ci-dessus, à gauche le hangar de la Pauline, site du futur « Grenier à sel » dont le caractère architectural pourrait relever d'une AVAP simplement compatible avec le PLU communautaire.*



En revanche, la municipalité, au cours de la mandature venant de s'achever, a confié une mission de « *Diagnostic destiné à créer un répertoire du patrimoine architectural, urbain et paysager* » à un cabinet d'architecture et d'urbanisme, qui en a rendu compte en décembre 2012. Nous ignorons quels éléments de cet inventaire ont été retenus par la municipalité pour les inclure dans le PLU au stade des OAP en décidant des mesures appropriées de sauvegarde et de mise en valeur. Le travail de révision du PLU doit être repris à ce stade dans le cadre de la concertation que nous réclamons.

## **Une mesure conservatoire du patrimoine bâti : l'interdiction de démolir hors du cadre d'une procédure de consultation à définir.**

Nous avons adressé à la Mairie le 26 avril le courrier ci-après reproduit :

*« Au cours de la mandature précédente, vous avez fait procéder à un inventaire des éléments naturels et bâtis qui constituent, du point de vue du cabinet JORAND et MONGKHOUN chargé de sa réalisation, le patrimoine à protéger situé sur le territoire de la commune.*

*« Par courrier du 21 décembre 2012, vous avez bien voulu nous adresser pour information :*

*« - le compte rendu de la réunion de la commission qui s'est tenue le 4 décembre 2012 ;*

*« - la note « Etude patrimoniale – Inventaire et orientations de protection et de mise en valeur – Propositions réglementaires » de novembre 2012, qui a fait l'objet principal de la réunion du 4 décembre ;*

*« - un extrait (p. 60 à 77) du « Diagnostic pour un répertoire du patrimoine architectural, urbain et paysager » de décembre 2012.*

*« Nous vous en avons accusé réception par courrier du 12 janvier 2013.*

*« En l'attente de l'adoption de mesures de protection et de valorisation du patrimoine ainsi identifié et de leur incorporation au Plan Local d'Urbanisme dans le cadre de la révision en cours, nous vous demandons de décider de surseoir à tout permis de démolition totale ou partielle d'éléments bâtis identifiés - soit individuellement soit comme partie d'un ensemble - comme ayant valeur patrimoniale, et à tout permis de construire concernant ces éléments qui n'aurait pas pour seul objectif la sauvegarde et la valorisation de l'existant.*

*« Notre document de juillet 2011 dit « Eléments de réflexion sur la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti, urbain et paysager » ne prend pas en compte spécifiquement le secteur du centre du Val-André. Vous avez pris l'année dernière la décision de mener une étude sur le réaménagement et la revalorisation de ce centre ; nous y avons fait écho, en nous en réjouissant, dans le n° 48 de La Lettre de l'AVA (p.7) qui n'a pas échappé à votre attention. Les mesures de sauvegarde et de valorisation par des aménagements ou réaménagements à étudier et à adopter ne concernent pas seulement le bâtiment de l'Amirauté, son parc et la place, mais tout le paysage urbain de son environnement.*

*« Nous souhaitons que reprennent les travaux de révision du PLU, notamment sur cette question, et rappelons notre demande d'y être associés. »*

Si ce courrier vise particulièrement le centre du Val-André et le patrimoine bâti du bas de la rue Clemenceau, il concerne aussi naturellement l'ensemble du patrimoine bâti, planté ou naturel identifié par ce cabinet.

**Dans les cas où s'imposeraient des démolitions** - ou des abattages soit d'un arbre jugé remarquable soit d'un groupe d'arbres intéressant par leur ensemble -, **les autorisations pourraient en être données par le maire après une consultation ou une enquête publique adaptée au cas d'espèce.** Ainsi, récemment, l'abattage de l'un des derniers lambertianas du Val-André a fait polémique ; la mesure générale d'interdiction d'abattre aurait pu être levée par un avis de techniciens indépendants concluant à sa dangerosité et à la nécessité de l'abattre.



Récemment, un ancien Architecte des Bâtiments de France – qui a exercé 40 ans en Ile-et-Vilaine -, interviewé par un hebdomadaire national, déclarait qu'il a vécu sa mission comme celle de « *l'emmerdeur*, la bête noire des élus, le fonctionnaire chargé de protéger le patrimoine des assauts des promoteurs, des maires et des adjoints à l'urbanisme, toujours pressés d'imposer leur marque : on travaille pour les 50 ans qui viennent, face à des gens qui travaillent pour demain. Les pressions, les chantages à l'emploi sont constants ... Il y a toujours moyen de sauvegarder le patrimoine sans se désintéresser de la vie économique.»

*Emmerdeur*, parce qu'il a un pouvoir de sanction !

Nous n'avons aucun pouvoir – nous n'échappons peut-être pour autant au qualificatif !-, notre rôle est plus modeste, celui d'aider à l'accouchement d'une politique équilibrée de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine commun.

## Information

### Elections au Conseil communautaire.

InfoAVA/mail du 15 avril annonçait la réélection sans surprise du président sortant Joseph JAFFRES et le renvoi à la prochaine réunion du Conseil l'élection des Vice-présidents. Ont été alors élus :

- Christiane GUERVILLY 1<sup>ère</sup> Vice-présidente, maire d'Erquy, *en charge des finances, du personnel et de la communication.*
- Maryvonne ESNAULT 2<sup>ème</sup> Vice-présidente, Plurien *en charge des affaires sociales et de l'insertion.*
- Jean-Yves LEBAS 3<sup>ème</sup> Vice-président, maire de Pléneuf-Val-André *en charge de l'économie et du tourisme.*
- Daniel NABUCET 4<sup>ème</sup> Vice-président, maire de Planguenoual, *en charge de la gestion des déchets et des travaux.*
- Mireille BOULARD 5<sup>ème</sup> Vice-présidente, La Bouillie *en charge de l'enfance et de la jeunesse.*
- Christian LUCAS 6<sup>ème</sup> Vice-président, Saint-Alban *en charge de l'environnement.*

## Le Promeneur solitaire

### Le local de l'Atelier du Patrimoine Maritime de Dahouët le sol dans l'eau !

Ce soir-là, 2 mars, le Promeneur, pas solitaire du tout !, s'est joint aux badauds venus sur le quai des Terre-Neuvas à l'heure du plein de la marée.

La presse internationale s'intéressait récemment à **la hausse du niveau de la mer** aux Etats-Unis - peut-être pour inciter les américains à plus de vigilance sur ses causes - :

- dans le port de New-York, depuis le 18<sup>ème</sup> siècle le niveau moyen de l'océan s'est élevé de 44 centimètres et les risques d'inondation ne sont plus négligeables ;
- sur les côtes de Floride, au cours de ces 15 dernières années, le niveau de la mer s'est élevé de 20 centimètres et à Miami les inondations ne sont plus un risque à terme, il y en a eu récemment.

Cette presse devrait-elle s'intéresser aussi à l'APMD inondé !  
... ou plus modestement l'Office du Tourisme ne devrait-il pas par la presse nationale, sans souci écologique de premier plan, éveiller l'attention sur l'effet spectaculaire des grandes marées en Côte de Penthièvre et la curiosité des touristes sur ce phénomène ? Pourquoi pas, les défenseurs des éoliennes en baie de Saint-Brieuc n'hésitant pas à invoquer les bénéfices de l'effet de curiosité pour le tourisme !

Mais il faudrait en même temps rassurer les candidats au tourisme : ici, pas de catastrophes en vue, seulement l'effet millénaire du phénomène des marées et, ce jour-là, un coefficient 115 assez rare !

Le Promeneur solitaire se pose tout de même la question : depuis que le quai a été construit, le niveau de la mer dans la Manche s'est-il élevé ?



### Les trottoirs virtuels des services techniques.

Sur la photo ci-contre, sur la partie gauche (en travaux) il n'y a pas de trottoirs : seulement, sur certaines parties de la rue, une protection des murs contre les infiltrations en assurant un bon écoulement des eaux de ruissellement. A droite une chaussée un peu défoncée : ce n'est pas le trottoir virtuel des services techniques qui pourra assurer la sécurité des piétons !

Ailleurs, le Promeneur solitaire a relevé un écriteau identique invitant à prendre le trottoir d'en face ; là, il y avait bien un trottoir, mais quasi-impraticable.

Ces écriteaux relèvent **plus de l'humour que de l'instinct de l'autruche** chez les services techniques : sur les barrières des travaux de réfection des toilettes sur la digue-promenade, un même panneau !



---

**Merci de bien vouloir vérifier que vous avez réglé votre cotisation 2013/14.**

---