



## ASSOCIATION POUR LA QUALITE DE LA VIE A PLENEUF-VAL-ANDRE (AVA)

Siège social : 19 rue du Gros-Tertre - 22370 Pléneuf-Val-André  
[ava.pleneufvalandre@wanadoo.fr](mailto:ava.pleneufvalandre@wanadoo.fr)  
[www.qualitevie-valandre.com](http://www.qualitevie-valandre.com)

### Eléments de réflexion sur la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti, urbain et paysager.

Juillet 2011

Dans le cadre du développement durable, la préservation du patrimoine constitue un objectif majeur, afin de le transmettre, préservé, aux générations futures. Sa mise en valeur constitue en outre un atout essentiel pour le tourisme. Protéger et valoriser le patrimoine du Pays de Saint-Brieuc constitue une des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) <sup>1</sup> : *Les paysages maritimes, les vallées, l'arrière pays, les villes, les stations balnéaires et les bourgs ruraux sont préservés. C'est ce qui fonde l'attractivité du Pays de Saint-Brieuc. Ces paysages sont un atout et doivent être protégés et valorisés.*

En décidant, par délibération du 2 mars 2009, de mettre en révision le plan local d'urbanisme de Pléneuf-Val –André, le conseil municipal a indiqué que les objectifs de cette révision reposaient notamment sur **la volonté de mettre en valeur le patrimoine et de préserver l'identité balnéaire du front de mer et le caractère authentique du secteur de Dahouët.**

#### Sommaire

1- Préambule .....	2
2- Les paysages naturels. ....	3
2-1- de la protection des espaces naturels et agricoles .....	3
2-2- à la mise en valeur des paysages .....	3
3- Le patrimoine immobilier .....	4
3-1- de la législation sur les monuments historiques .....	4
3-2- à la loi « paysage » .....	4
4- Les paysages urbains .....	5
4.1- Mise en valeur des entrées de ville .....	6
- Accès au bourg .....	6
- Entrée au Val-André par l'avenue Général Leclerc .....	6
- Descente sur Dahouët en venant du Poirier .....	6
4.2- Protection du port de Dahouët.....	7
- Un ensemble patrimonial signalé.....	7
- La protection et la valorisation de ce patrimoine.....	8
4.3- Le front de mer du Val-André.....	9
- Identification du patrimoine bâti à protéger au titre de la loi « paysage ».....	10
- Prescriptions architecturales .....	10
- Mesures favorisant la limitation de la densification .....	10
- Une protection insuffisante.....	11
5- Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.....	11
5.1- de la ZPPAUP .....	12
- Une volonté partagée de mise en valeur du patrimoine .....	12
- Le débat sur l'avis « conforme » de l'ABF .....	12
- La diffusion des énergies et matériaux renouvelables .....	13
5.2- à l'AVAP .....	13
- Application à Dahouët .....	14
- Application au Val-André .....	14
6- Conclusion .....	15

<sup>1</sup> § 2. 1.5-b) du Document d'Orientation Générales « *Protéger et valoriser le patrimoine du Pays de Saint-Brieuc* »

## 1- Préambule

Selon les termes de la délibération du 2 mars 2009 du conseil municipal, les **objectifs de la révision du plan local d'urbanisme de Pléneuf-Val –André reposent notamment sur la volonté de :**

...

**2. structurer le développement urbain en intégrant les objectifs de mixité des fonctions urbaines et de mixité sociale du logement et la préservation du cadre de vie,**

**3. préserver l'identité balnéaire du front de mer et le caractère authentique du secteur de Dahouët,**

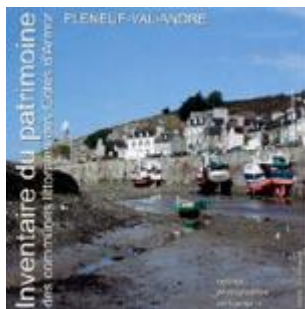
**4. préserver les espaces naturels et agricoles, trames vertes, mise en valeur du patrimoine,**

....

**Très attachée à la défense de la qualité du paysage urbain, dans le respect et la valorisation du paysage naturel, l'AVA a, de tout temps, milité pour la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine pléneuvien.**

Cette orientation tient à ce qu'elle est née, en 1974, de la volonté chez certains de nos concitoyens de défendre la qualité du paysage urbain de la digue-promenade : concept très novateur à l'époque ! Quelques années plus tard l'AVA a mené avec succès une très forte opération de défense du site de Dahouët contre un grand projet de bétonnage pour créer un avant-port en eau profonde.

**L'AVA a notamment demandé aux municipalités successives de prendre l'initiative de la création de Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager<sup>2</sup> (ZPPAUP), notamment pour la digue-promenade et pour Dahouët.** Malheureusement ces démarches n'ont à ce jour guère trouvé d'échos.



**L'inventaire préliminaire à l'étude du patrimoine des communes littorales des Côtes d'Armor<sup>3</sup>, récemment réalisé, fournit aujourd'hui des arguments pour avancer dans la mise en œuvre de réelles mesures de protection.**

**De son côté le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saint-Brieuc entend valoriser le littoral comme atout de cadre de vie<sup>4</sup> : Les sites portuaires et urbains, comme les sites naturels, qui composent le littoral du Pays de Saint-Brieuc doivent faire l'objet de toutes les attentions à partir d'opérations de mise en valeur ou d'actions réparatrices et de requalification de ses paysages bâtis et naturels afin de constituer un capital vivant qui fondera sa valeur de demain.**

En application de la loi « paysage »<sup>5</sup>, (article L123-1-5, §7° du code de l'urbanisme), **le règlement du PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.**

Les motifs d'ordre culturel recouvrent un très large champ qu'on peut identifier comme étant celui du Code du Patrimoine avec un objectif qui va bien au-delà de la protection de l'existant puisqu'il concerne non seulement la mise en valeur de l'existant mais aussi la requalification.

Enfin, la loi dite « Grenelle 2 »<sup>6</sup> a complété le dispositif législatif en renforçant la dimension environnementale des PLU. En ce qui concerne l'aménagement, **les nouvelles orientations d'aménagement et de programmation des PLU peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, ... et le patrimoine, .... Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur ....**

Pour l'établissement du diagnostic la municipalité vient de réunir trois ateliers auxquels ont été conviés des techniciens, des représentants de la population et des associations. Le paysage a été évoqué à travers la qualité environnementale de la commune ; mais le thème du patrimoine ne semble pas avoir été retenu dans ces ateliers.

Il est ainsi apparu souhaitable de revenir sur les constats, analyses et suggestions et propositions de l'AVA concernant **les dispositions à prendre pour assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti, urbain et paysager.**

<sup>2</sup> Sur la ZPPAUP, voir la lettre de l'AVA n°4 de février 2005

<sup>3</sup> <http://archives.cotesdarmor.fr/asp/inventaire/pleneuf/Gestion/home.html>

<sup>4</sup> § 2. 1.5-a) du Document d'Orientations Générales

<sup>5</sup> Loi n° 93-24 du 8 janvier 1993, sur la protection et la mise en valeur des paysages

<sup>6</sup> Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement

Nous aborderons ici successivement la protection et la mise en valeur des paysages naturels, du patrimoine immobilier puis des paysages urbains.

## 2- Les paysages naturels.

**Le SCOT entend protéger et valoriser les paysages du Pays de Saint-Brieuc :** *Les paysages encore très préservés du Pays de Saint-Brieuc lui procurent des qualités qui fondent son attractivité future. Cette richesse patrimoniale doit être préservée et valorisée.*

Il convient de **prévoir des préservations paysagères** reconnues comme étant d'intérêt majeur pour le Pays de Saint-Brieuc si possible à l'échelle des EPCI. Ces mesures de protection sont en effet **nécessaires au développement qualitatif des espaces agglomérés du Pays de Saint-Brieuc**. Elles sont précisées aux différents chapitres du document d'orientations générales (DOG) du SCOT qui indiquent aux communes les orientations s'y rapportant.



Pelouse dunaire de la Ville Berneuf

### 2-1- de la protection des espaces naturels et agricoles

Les protections des espaces naturels édictées au titre des différentes réglementations contribuent, en effet, à la **préservation des paysages naturels** : sites NATURA 2000, Zones de Protection Spéciales (ZPS), ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique faunistique et Floristique), Zones d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux (ZICO), sites géologiques remarquables, espaces boisés classés<sup>7</sup> (EBC), corridors écologiques constitutifs de la trame verte, acquisitions par le Conseil Général au titre des Espaces Naturels Sensibles, ... et surtout **la loi « Littoral »**<sup>8</sup>, avec le **contrôle de l'extension de l'urbanisation**, les **coupures d'urbanisation**, la préservation de **la bande des 100 mètres** et la protection **des espaces remarquables**.

Une observation doit être faite ici concernant la protection des espaces agricoles : cette protection ne doit pas être **figée dans sa localisation actuelle lorsque des terres qui sont encore agricoles se trouvent enclavées dans des zones urbaines** ; elle doit être reportée en périphérie de l'agglomération, contribuant ainsi d'ailleurs à la constitution des « trames vertes » entre les zones urbanisées.

Relevons enfin que le PLU en vigueur comporte un **relevé des éléments à préserver au titre de la loi « paysage »**, citée au § 1 ci-dessus. Ce relevé, en forme de **document graphique « Le patrimoine : éléments du patrimoine paysager »**, ne comporte cependant que peu d'éléments du paysage naturel : *bois ou bosquets et boisements linéaires (haie, talus planté, allée d'arbres, ...)*.

L'atelier sur la qualité environnementale de la commune, réuni dans le cadre de la révision du PLU, a proposé, au titre de la biodiversité, que **le maillage bocager soit identifié et préservé au titre de la loi Paysage**.

### 2-2- à la mise en valeur des paysages



Ce document « Le patrimoine : éléments du patrimoine paysager » mentionne toutefois quelques « **cônes de vision intéressants** » pour la lecture du paysage ; mais leur nombre est assez restreint et, de plus, aucune indication n'est donnée sur les éléments des paysages concernés à préserver ; ceux-ci peuvent concerner des éléments du paysage naturel, mais également du paysage urbain (cf. § 4 ci-après).

Il semble que d'autres points de vue mériteraient d'être signalés, tel celui offrant, depuis le Péhoût, un panorama sur le bourg de Pléneuf, resserré autour de son église, ou celui de la rue de la Corniche sur la plage du Val-André. L'atelier sur la qualité environnementale de la commune, réuni dans le cadre de la révision du PLU, a ainsi, au titre du paysage, identifié quelques points de vue intéressants à l'échelle communale et proposé de mettre en place des orientations d'aménagement permettant l'intégration des nouveaux quartiers à créer dans le paysage (mise en valeur des crêtes, traitement des limites de l'espace urbain, ...).

<sup>7</sup> Articles L130-1 à L130-6 du code de l'urbanisme

<sup>8</sup> Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 modifiée, relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral

Notons que ce document graphique, élément constitutif du règlement du PLU, ne semble pas avoir été publié sur le [site Internet de la commune](#) ; il serait souhaitable qu'il le soit au même titre que le plan de zonage.

**Une étude paysagère complète serait ainsi nécessaire pour arrêter les éléments du paysage naturel à protéger et à valoriser, afin d'en déduire les mesures appropriées à inscrire dans le PLU révisé.**

### 3- Le patrimoine immobilier

Il s'agit ici de tous les bâtiments publics ou privés, ayant une valeur architecturale, historique ou symbolique, qui sont à sauvegarder, à valoriser ou, le cas échéant, à requalifier, puisque le Plan Local d'Urbanisme a précisément vocation de porter à cette fin des objectifs, des prescriptions ou recommandations et des moyens de mise en œuvre et de contrôle opposables aux propriétaires et aux tiers.

L'inventaire préliminaire à l'étude du patrimoine des communes littorales des Côtes d'Armor en fournit une première approche.

#### 3-1- de la législation sur les monuments historiques ...

La loi la plus ancienne relative à la protection du patrimoine immobilier date du 31 décembre 1913; elle concerne les monuments historiques.

Son champ d'application a été étendu :

- la notion de patrimoine monumental comprend désormais des édifices de toute catégorie et de toute époque (de la préhistoire au XXème siècle) dont la conservation est apparue indispensable devant les mutations accélérées de notre société ;

- il a été créé une servitude légale des abords qui frappe automatiquement tous les immeubles nus ou bâtis situés dans un rayon de 500 mètres et dans le champ de visibilité du monument.

On trouve à Pléneuf deux applications de cette loi dans le quartier de La Ville Pichard :

- les cairns dans le champ en friche en bord de mer à l'est du lotissement Jean Richepin ;
- la villa "Les Pommiers" dans le lotissement du Verger entre l'avenue Jean Richepin, les rues du Prat et de la Moinerie.

Mais la seule application de cette loi peut conduire à des incohérences, comme on le constate à Pléneuf : il est ainsi inconcevable que la villa "Les Pommiers" bénéficie de la loi sur les monuments historiques, et que la commune par contre n'ait pris aucune disposition efficace pour la sauvegarde du site naturel et urbain de Dahouët.

La villa " Les Pommiers " a été construite avant la dernière guerre par un disciple de Le Corbusier. Son style architectural serait considéré aujourd'hui comme tout à fait inacceptable, mais on peut considérer qu'il y a quelque intérêt à la conserver au titre de la mémoire d'une époque. Dans ce cas il aurait fallu prendre des dispositions pour prescrire une interdiction de démolir avec une obligation d'entretien pour les propriétaires. La zone de protection de 500 mètres de la loi de 1913 n'avait ici aucun sens. Elle a d'ailleurs été récemment amendée.

Le cas des cairns de La Ville Pichard est très différent. Leur protection au titre de la législation concernant les monuments historiques et leurs abords paraît totalement inapproprié. Un premier pas a été fait récemment par la limitation du périmètre de protection, mais on pourrait sans doute y renoncer, et inscrire dans le PLU une mesure d'aménagement et de mise en valeur et d'ouverture au public d'un périmètre très restreint qui constitue un point remarquable de la « Promenade du Levant », en renonçant à la protection de fait des cairns eux-mêmes que constituent les ronces.

#### 3-2- à la loi « paysage »

La loi « paysage » du 8 janvier 1993 a cependant donné aux élus municipaux les moyens d'une politique locale de protection du patrimoine dans le cadre des documents d'urbanisme. Ainsi, dans le document graphique « Le patrimoine : éléments du patrimoine paysager », cité ci-dessus, le PLU actuellement en vigueur a **identifié un certain nombre d'immeubles isolés et cinq ensembles bâtis présentant un intérêt architectural et urbanistique**, devant faire l'objet des mesures de préservation en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme.

Il aurait toutefois été souhaitable que ces dispositions d'ordre général aient été affinées par des **prescriptions particulières, précisant les éléments à préserver** ; celles-ci pourraient utilement être établies à partir du **travail**



d'inventaire préliminaire à l'étude du patrimoine des communes littorales réalisé par le service régional de l'inventaire et le Conseil Général<sup>9</sup>.



De fait, ces mesures de protection se sont révélées de portée très limitée, d'autant que l'autorité publique ne donne pas toujours le bon exemple :

- un simple permis de démolir, non particulièrement motivé, a en effet suffi pour que soit rasé l'un de ces immeubles bâtis à préserver, pourtant **propriété communale : la villa Notre-Dame** ;
- dans l'affaire de « l'abri à déchets » du quai des Terre-Neuvas, le tribunal administratif a finalement débouté l'AVA de son recours au motif que **le site ne dispose d'aucune mesure spécifique de protection et que le projet était bien intégré à l'environnement**<sup>10</sup>.

Il apparaît ainsi que l'application des mesures tirées de la loi Paysage, à caractère très général, relève en définitive essentiellement du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité administrative qui délivre l'autorisation ; les tiers se voient privés de tout droit de recours. **Dans ces conditions les protections ainsi instaurées s'avèrent tout à fait illusoires, sauf à être explicitement précisées.**

Pour certains bâtiments communaux, tels le bâtiment de l'Amirauté ou le Casino, il conviendrait d'inscrire dans le PLU une règle de **protection très rigoureuse avec une obligation d'entretien et une interdiction de démolir sans une procédure de levée de l'interdit comportant concertation, débat et enquête publics**. Pour le Casino, il peut être jugé opportun d'inscrire aussi dans le PLU des mesures spécifiques de stricte protection de son caractère architectural.

Pour la sauvegarde du patrimoine privé ayant une valeur architecturale, historique ou symbolique reconnue et expressément relevée dans les documents d'urbanisme, les mesures d'interdiction de démolir devraient, là aussi, être assorties d'une procédure de levée de l'interdit comportant notamment une enquête publique. Par contre, le dispositif de protection du caractère architectural, à prévoir dans le PLU, pourrait être moins stricte que pour le Casino, n'excluant pas systématiquement les ajouts ou des modifications dans les éléments extérieurs.

Dans les secteurs couverts par une **aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)**<sup>11</sup>, ces protections seraient bien évidemment parfaitement assurées.

## 4- Les paysages urbains

Constitué d'ensembles bâtis, les paysages urbains comportent, peu ou prou, des espaces libres, publics ou privés qui les caractérisent (allées plantées, squares, espaces de jeux, ...).

En outre, leur environnement, naturel (la mer, une crête arborée, ...) ou artificiel (ouvrages portuaires, digue de protection, arrière-plan bâti, ...), constitue un écrin qui les met en valeur.

C'est ainsi **l'ensemble urbain, indissocié de son environnement, qui doit être protégé et valorisé.**

**Attachée à la préservation du caractère du vieux port de Dahouët, comme de l'ambiance très forte du front de mer du Val-André, l'AVA a, de tout temps, milité pour la sauvegarde et la mise en valeur de ce patrimoine**<sup>12</sup>.

Le bulletin n° 37 de juillet 1999 suggérait différentes formules de protection :

- **L'inscription du site** qui aurait pu être adoptée pour le port de Dahouët,
- **La protection dans le cadre de la loi "Paysage" du 8 janvier 1993** qui permet aux communes, dans leurs documents d'urbanisme, d'identifier et de délimiter les quartiers, rues, monuments, sites, éléments de paysages et secteurs à protéger ou à mettre en valeur.
- **La création de zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.**

<sup>9</sup> <http://archives.cotesdarmor.fr/asp/inventaire/pleneuf/Gestion/home.html>

<sup>10</sup> Voir *InfoAVA mail* n° 7 du 15 juin 2009

<sup>11</sup> cf. § 5 ci-après

<sup>12</sup> Voir notamment l'éditorial du bulletin n° 31 de janvier 1997 : « SAUVEGARDER, METTRE EN VALEUR »

Comme dans beaucoup de communes, **les différentes municipalités successives, réticentes au recours à la procédure de la ZPPAU, ont préféré l'utilisation de la loi "Paysage"**, qui laisse à la commune l'entière initiative et la faculté de modifier les zones identifiées et les règles à y appliquer. Mais nous avons vu au § 3 ci-dessus le caractère illusoire des protections instaurées au titre de ces dispositions.

Chacun des pôles de l'agglomération, le bourg de Pléneuf, le port de Dahouët et la station balnéaire du Val-André, offre un paysage urbain spécifique. Avant de revenir sur **la préservation du caractère du vieux port de Dahouët, comme de l'ambiance très forte du front de mer du Val-André**, nous traiterons de **la mise en valeur des entrées de villes**.

#### **4.1- Mise en valeur des entrées de ville**

L'accès à chacun des trois pôles de l'agglomération mérite une mise en valeur.

##### **- Accès au bourg**

L'intérêt du panorama sur le bourg de Pléneuf, en arrivant au Péhoüët par la route d'Erquy, a été relevé au § 2.2 ci-dessus.

Le PLU en vigueur prévoit la réalisation de la voie d'accès nord à l'agglomération par la création de la jonction entre Le Péhoüët et le Bd. Kennedy. Du Péhoüët et le long de la descente vers le Bd. Kennedy, la vue sur le paysage littoral est très belle et mérite d'être préservée ; il serait intéressant de pouvoir créer là une très belle voie d'entrée sur l'agglomération sans avoir les entraves de l'existant.

Les nouvelles zones d'habitation qui pourraient être créées à l'occasion de la réalisation de cette voie devront donc être particulièrement étudiées pour s'intégrer parfaitement dans ce paysage. Leur parfaite maîtrise par la collectivité semble indispensable. L'opportunité de la faire dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) mérite d'être examinée, à la fois pour en contrôler l'incidence environnementale et pour permettre à cette occasion de récupérer tout ou partie des coûts de réalisation.

##### **- Entrée au Val-André par l'avenue Général Leclerc**

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

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

- il offre un bel espace pour une urbanisation de qualité qui pourrait comporter en haut du flanc de colline des espaces arborés à la fois pour répondre à l'objectif général de la qualité du paysage et pour satisfaire à la règle de la loi Littoral de la limitation de la densité du bâti dans les zones proches du rivage ;
- il permet de créer une voie d'accès, des espaces de stationnement pour les tennis et le haut du parc de l'Amirauté, et des cheminements piétonniers intéressants ;
- au pied de la colline, il permet de requalifier l'espace parking et, peut-être, de créer en bas de pente un espace arboré avec des aménagements pour les jeux et le pique-nique au bénéfice de la clientèle des touristes stationnés sur le parking du Guémadeuc venus pour la journée à la plage.

Un projet d'aménagement partiel de cette zone a été présenté fin 2008 à la Mairie par l' « Association des Riverains de l'Avenue des Chalets ». Il paraît n'avoir pu déboucher jusqu'à présent faute d'accord entre les parties sur le financement de la voie Avenue des Chalets.

Il pourrait être repris dans le cadre du projet d'urbanisme souhaité par l'AVA pour le secteur Guémadeuc / Grand Hôtel / Murs Blancs. Sa réalisation à travers une procédure de ZAC permettrait de prendre en compte l'ensemble des objectifs cités ci-dessus, ainsi que la limitation de la densité prescrite par la loi Littoral et les prescriptions du SCOT concernant la limitation de la surface des parcelles constructibles ; elle réglerait enfin les problèmes du financement de l'Avenue des Chalets et des voies de desserte des habitations construites ou à construire.

##### **- Descente sur Dahouët en venant du Poirier**

Dans le passé, bien avant qu'intervienne la loi Littoral, des défenseurs du littoral breton avaient pris, en exemple de défense des crêtes de paysage, celle qui domine le quai des Terre-Neuvas pour les voyageurs qui arrivent du Poirier, en recommandant de la laisser à l'état naturel. Etait-ce réaliste ?

La construction du bâtiment de l'école de voile a rendu obsolète cette recommandation. Cependant le projet de lotissement de La Guette, en arrière du bâtiment de l'école de voile, a été longtemps bloqué par l'Etat alors que

s'élaborait la loi Littoral. Finalement, après quelques heureuses modifications, le projet a pu être adopté et il a été réalisé d'une manière très satisfaisante à l'égard de la qualité architecturale de l'ensemble.

Mais les outrages récents faits au paysage de la crête manifestent l'intérêt et l'urgence de mesures de protection. Dès à présent des prescriptions pourraient être inscrites dans le PLU révisé au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Ultérieurement, dès que possible, cet aspect pourrait être traité dans le cadre de l'Aire de Mise en Valeur préconisée pour la protection du port de Dahouët.

#### **4.2- Protection du port de Dahouët**

**Le site de Dahouët** a été l'objet de la première grande intervention de l'AVA contre le bétonnage de l'entrée du port. Dans les toutes premières années de sa création, l'AVA a en effet mené une campagne vigoureuse pour la sauvegarde du caractère authentique du port de Dahouët, patrimoine hérité de la grande époque des Terre-Neuvas et Islandais. Son intervention qui a conduit à un résultat spectaculaire qui fait aujourd'hui l'unanimité : l'abandon du projet qui comportait notamment un parking sur la pointe de Notre-Dame de la Garde !

En 1999, l'AVA avait obtenu de participer très activement à l'étude faite sur le secteur du bassin des Salines ; mais le projet alors esquissé se heurtait à une double difficulté :

- celle d'une coopération active et d'une convergence de vues avec les communes de Saint-Alban et de Planguenoual pour élaborer et adopter un grand projet nécessairement commun,
- et celle de trouver une solution pour décharger la rue du Pont-Neuf du trafic de transit Le Poirier / Pléneuf-Val-André, puisque seule cette rue peut assurer la liaison entre le bassin d'échouage et celui des Salines pour donner une unité au port.

Cette étude n'a pas eu de conclusion utile, la municipalité qui l'avait entreprise et celle qui lui avait succédé ayant toute leur attention retenue par l'aménagement du centre du Val-André. Une étude urbanistique avait cependant été lancée, mais elle a été menée sans aucune concertation et sans même que la moindre information soit donnée au public et même semble-t-il aux partenaires naturels ; les courriers de l'AVA à ce propos sont restés sans réponse.

Pour le port de Dahouët et son environnement, l'AVA avait demandé la création d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP), mais les élus ont préféré se contenter des seules dispositions de la loi « paysage ».

#### **- Un ensemble patrimonial signalé**

**L'inventaire préliminaire à l'étude du patrimoine des communes littorales** (cité §3 ci-dessus) contient tous les arguments pour justifier la **préservation du caractère du vieux port de Dahouët**<sup>13</sup>. Sous la rubrique « L'architecture du génie civil » le port de Dahouët fait l'objet d'un dossier comportant **un développement historique très complet**.

**L'ensemble du port de Dahouët, mentionné comme « à signaler », comprend une trentaine d'œuvres architecturales repérées**, du génie civil, du commerce, de l'artisanat, du domestique, de l'administration fiscale, témoins de l'histoire maritime de ce port (pêche côtière, grande pêche et cabotage), **dont la chronologie s'étend du 17ème siècle au 1er quart du 20ème siècle** ; à noter que certains de leurs éléments ont disparu ou ont été remaniés.



maison Trancard construite avant 1840  
(74, quai des Terre-Neuvas)

**L'architecture est considérablement marquée par l'activité de négoce et d'armement animée par quelques familles au 19ème siècle.** L'organisation de l'habitat répond dans un premier temps à des contraintes topographiques. Cet habitat est disposé en alignement le long du quai des Terre-Neuvas et du quai des Mûriers. Quant au paysage architectural, relativement homogène, il est essentiellement constitué d'édifices mitoyens construits en granite et grès sur un plan rectangulaire allongé, simple, voire double en profondeur.

Certains édifices sont mentionnés pour des **raisons d'ancienneté, d'unicité et de conservation**, mais **l'intérêt majeur de l'architecture du port de Dahouët réside autour des maisons de négociants et d'armateurs dont l'importance des volumes ne passe pas inaperçue.** Tous ces éléments font partie du même ensemble portuaire urbain de Dahouët qui, selon les auteurs, **mériterait une étude d'aménagement et de sauvegarde dans le cadre d'un projet de ZPPAUP.**

<sup>13</sup> Voir *La Lettre de l'AVA n°10 d'avril 2006* (pp. 3 à 6)

En effet, les fonctions portuaires de pêche et de plaisance cohabitent avec des activités d'accueil d'un public spectateur de ces activités et consommateurs des nouveaux commerces du port. Cependant, la circulation piétonne et routière, actuellement discontinuée, le stationnement sur les quais, les couloirs de vision interrompus, posent des problèmes d'accès à ce patrimoine.

- **La protection et la valorisation de ce patrimoine**

Les objectifs de protection et de mise en valeur du site de la partie « authentique » :

- l'entrée de la passe du bassin d'échouage avec Notre-Dame de La Garde d'un côté et le quai du Murier de l'autre côté,
- le bassin d'échouage,
- le quai des Terre-Neuvas et le moulin au fond du bassin,

sont assez simples à définir.

Il s'agit de sauvegarder intégralement le bâti « authentique », et d'imposer la réalisation des rénovations et extensions dans ce même caractère. C'est d'ailleurs l'objectif expressément retenu dès aujourd'hui pour le projet de reconstruction du « grenier à sel » sur le terrain du hangar actuel de La Pauline.

Pour le bassin des Salines au contraire, les objectifs sont moins évidents. La notion de la mise en valeur n'est susceptible de s'appliquer que pour le quai du Mûrier et pour Le Bignon. Partout ailleurs, c'est un objectif de requalification qu'il faut poursuivre. La requalification du bassin des Salines lui-même qui paraît s'imposer est celle de la construction de quais droits dans la perspective ici prise en compte de la sauvegarde et de la mise en valeur du patrimoine que doit constituer l'ensemble du port ; mais elle s'impose aussi sans doute sur le plan économique pour donner de nouveaux espaces à terre tant pour les professionnels du nautisme que pour les clientèles « voile » et « pêche / promenade ».

Pour le bâti dans l'environnement du bassin des Salines, le souci de donner une unité urbanistique au port ne conduit en aucune façon à des règles architecturales du type « authentique ». C'est la conception de l'aménagement urbain - comportant un mixte habitat / commerces / activités professionnelles du nautisme- qui déterminera les règles architecturales à recommander ou à prescrire pour obtenir que les deux bassins, chacun avec son propre caractère, constituent un ensemble harmonieux valorisant l'héritage de la grande époque des Terre-Neuvas et des Islandais.

Compte tenu du **caractère trop illusoire des mesures de protection édictées au titre de la loi « paysage »**, l'AVA a toujours considéré qu'**une mesure de protection de type ZPPAUP devrait s'imposer pour Dahouët**, la procédure de la prise de décision sur les demandes de permis de construire permettant de mieux prendre en compte chaque situation particulière et de mieux assurer la sauvegarde et la valorisation du patrimoine<sup>14</sup> ; encore convient-il qu'**existe une réelle volonté politique de la commune.**



<sup>14</sup> Voir notamment l'éditorial de la lettre de l'AVA n° 8 de décembre 2005 : « les critères de la qualité architecturale »

En outre, l'inscription au titre de la législation sur les monuments historiques d'œuvres telles que le four à chaux pourrait contribuer efficacement à la protection de ses abords et de l'ensemble du port.

Le port de Dahouët mériterait également un label comme « port de caractère » qui offrirait, sur le modèle des « petites cités de caractère », l'opportunité de préserver l'homogénéité architecturale du site et par conséquent de valoriser le passé maritime du port de Dahouët.

Enfin, un parcours d'interprétation du port de Dahouët pourrait en outre être envisagé avec le concours de l'association « Atelier du patrimoine ». Une signalétique permanente appropriée témoignerait de l'histoire maritime de Dahouët, avec ses anciennes maisons d'armateurs, de négociants, ses cafés.

#### 4.3- Le front de mer du Val-André

Le paysage naturel de la baie Saint-Symphorien avait séduit le fondateur de la station, Charles Cotard.

La digue-promenade et son arrière-plan présentent aujourd'hui un paysage urbain qui a un caractère et un charme qu'il faut sauvegarder impérativement et valoriser. Cet objectif est clairement indiqué dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme de 2004.

Depuis sa fondation, l'AVA a mené un combat incessant pour s'opposer à la conception « front de mer » avec des immeubles-barres type La Baule : c'était alors encore la mode chez bon nombre d'urbanistes balnéaires. Progressivement ont été obtenues des limitations de hauteur des bâtiments. L'annulation du Plan d'Occupation des Sols (POS), sur requête de l'AVA, a conduit la Mairie à une étude urbanistique de la digue-promenade dont les conclusions ont été partiellement reprises dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de 2004. Puis le risque de voir l'AVA introduire un recours contentieux contre le PLU a conduit la Mairie à procéder à des modifications pour y introduire des Coefficients d'Occupation des Sols (COS) et d'Emprise au Sol (CES). Cette limitation a un double objectif, celui de sauvegarder le caractère balnéaire du type fin 19<sup>ème</sup> / début 20<sup>ème</sup> siècle qui a vu naître la station, et celui de limiter la densification, objectif rendu ultérieurement d'intérêt général par la loi Littoral.

Mais il reste encore à faire, notamment sur le plan des prescriptions architecturales : faire respecter celles qui existent et les réviser.

A la fin des années 30 du siècle dernier, le caractère balnéaire de la digue-promenade était abouti dans le type d'une époque qui allait se terminer :

- de grandes villas de style architectural varié sans qu'elles soient disparates, constituant ainsi un paysage urbain cohérent et de caractère,
- deux points forts : - La Rotonde du casino et l'ensemble des cabines de bain laissant ouvert un bel arrière-plan, - les arbres du Grand Hôtel.

L'AVA n'a pas pu s'opposer à la construction du grand immeuble en arrière du casino qui rompt la belle ligne de son architecture et ferme l'arrière-plan.

Aujourd'hui, l'AVA défend la sauvegarde de l'espace planté devant le Grand Hôtel –que la municipalité d'ailleurs déclare vouloir également sauvegarder, sans pour autant que, pour beaucoup, cette sauvegarde paraisse suffisamment assurée. C'est un point fort de rupture dans la ligne des villas, d'un type à l'opposé de celui de La Rotonde et des cabines de bain et qui peut être jugé relativement mineur à son égard, mais ce type de rupture à l'opposé en fait précisément l'intérêt dans le paysage urbain de la digue-promenade.

Militant pour la création d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP), l'AVA a présenté l'été 2007 une exposition « La digue-promenade : hier, aujourd'hui et demain »<sup>15</sup>.

Dans l'ensemble, le développement de la station balnéaire nous a légué un patrimoine architectural, qui présente le paradoxe d'une grande diversité (styles, formes, matériaux) associée à une grande cohérence, qui le rend particulièrement attractif.



<sup>15</sup> Voir le N° spécial de la Lettre de l'AVA de juillet-août 2007

Cette cohérence est due à la **relative homogénéité de l'épannelage et de l'implantation des constructions**, mais surtout à la **présence importante de villas de la première moitié du 20<sup>ème</sup> siècle, voire de la fin 19<sup>ème</sup>**.

Certaines méritent une attention particulière pour des raisons de conservation, de structure ou de style, mais **toutes présentent des traits communs que révèle l'analyse des matériaux, de la typologie et du décor** (cf. l'inventaire préliminaire à l'étude du patrimoine des communes littorales des Côtes d'Armor, cité précédemment).

**La préservation de l'ambiance très forte de la Digue-Promenade** est préconisée par le rapport de présentation du plan local d'urbanisme (PLU) de 2004. **Plusieurs dispositions du PLU y contribuent :**

- **Identification du patrimoine bâti à protéger au titre de la loi « paysage »**

Ainsi, s'agissant du patrimoine bâti, le PLU de Pléneuf-Val-André a identifié un certain nombre d'immeubles, dont 23 donnent directement sur la digue promenade, de la villa « Ti d'Anhéol », 2 rue de Piégu, aux deux villas jumelées sous un même toit « les Galets » et « les Sablottes », 112 et 112 bis digue promenade, en passant par le casino « la Rotonde ».

Mais **le PLU n'a pas indiqué les motifs de préservation de ces immeubles**. Les prescriptions de nature à assurer leur protection ne peuvent ainsi qu'être très générales.



Villas 82 et 88 de la digue promenade

- **Prescriptions architecturales**

L'article Ua 11 du règlement du PLU de 2004 rappelle que *la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public*. Il ajoute que *le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol*.

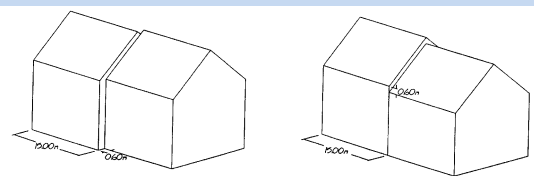
*Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :*

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

Cet article précise que, *dans les secteurs Uaf, pour préserver l'ambiance très forte du front de mer et assurer la protection du patrimoine bâti identifié au titre de la loi paysage comme de ses abords, les constructions et les clôtures respecteront les prescriptions architecturales annexées au ... règlement.*

*Pour respecter l'échelle et le rythme de la volumétrie existante, les linéaires de façades seront limités à 15 m.*

*Les façades devront donc présenter un décrochement d'au moins 0,60 m tous les 15 m maxi, soit en plan par une différence de nu de façade, soit verticalement par une différence de hauteur à la sablière :*



Ce document annexe est en fait le cahier de recommandations proposé par le cabinet d'études ARIA et Marc Vitel, architecte DPLG, dans le cadre de l'étude urbanistique de la digue-promenade, citée ci-dessus. Il comporte des recommandations assez générales, concernant l'expression architecturale, mais aussi des éléments plus précis ayant valeur de prescriptions, notamment sur la volumétrie.

- **Mesures favorisant la limitation de la densification**

Par délibération du 17 juillet 2003, arrêtant le projet de PLU, le conseil municipal, tirant le bilan de la concertation, a déclaré **prendre en considération la limitation de la densification du front de mer (Val-André)**.

Trois dispositions du PLU y contribuent :

**La hauteur maximale des constructions (article Ua.10) est modulée selon les secteurs :**

- de 10 à 16 m au faîtage,
- de 6 à 12 m à la sablière (ou de la ligne de bris en cas de comble à la Mansart, ou du sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse).

### **L'emprise au sol des constructions fait l'objet de restrictions :**

- par l'institution d'un recul de 3 m sur la digue promenade et sur la plupart des rues perpendiculaires, jusqu'aux rues Charles Cotard et Amiral Charner (article Ua 6).
- et par la fixation d'un coefficient d'emprise au sol des constructions (article Ua.9), coefficient modulé selon les secteurs, en excluant le centre du Val- André et les îlots situés en arrière de la rue Amiral Charner.

**Enfin, le PLU (article Ua.14) a fixé dans certains secteurs un coefficient d'occupation des sols (COS) limitant strictement la densité** (mesurée par le quotient de la surface hors œuvre nette à la surface du terrain).

Dans ces conditions, dans plusieurs sous-secteurs, le PLU ne maîtrise la densification qu'à travers la limitation de hauteur. Ceci peut conduire à des **projets de forte densité, tout à fait hors de proportion avec leur environnement immédiat.**

#### **- Une protection insuffisante**

**A travers le PLU en vigueur, la protection de ce paysage urbain relève ainsi à la fois de dispositions très prescriptives et d'autres beaucoup plus suggestives.** L'accumulation de prescriptions est parfois considérée comme bridant trop la créativité architecturale. Inversement, des dispositions trop générales risquent, par leur flou, de fragiliser juridiquement les décisions prises conduisant à une multiplication des procédures et des procès qui pourraient freiner le développement de la commune.

L'ensemble de ces dispositions ne semble ainsi guère adaptées. Envisagée un moment, **l'instauration d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)** avait été écartée en raison de la diversité des éléments bâtis. Mais **cette diversité** n'est nullement synonyme d'hétérogénéité ; **associée**, au contraire, **à la grande cohérence de l'ensemble du front de mer, elle suscite un intérêt et un étonnement permanent tout en donnant au promeneur une impression d'harmonie.**

**L'AVA souhaite ainsi qu'une telle création ne soit plus écartée, afin de permettre enfin la mise en œuvre d'une vraie politique de préservation et de mise en valeur du patrimoine que constitue le front de mer du Val-André, tout en favorisant la créativité architecturale.**

## **5- Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine**

Depuis longtemps, l'AVA a milité pour **la création de ZPPAUP, tant pour Dahouët que pour le Val-André.**

*La Lettre de l'AVA n°4 de février 2005* a rappelé ce qu'est une ZPPAUP, et comment une telle réglementation permettrait d'atteindre au mieux les objectifs de sauvegarde et de valorisation des sites concernés. *La Lettre de l'AVA n°10 d'avril 2006* (pp. 3 à 6) et *le N° spécial de juillet-août 2007* ont développé des arguments pour avancer dans la mise en œuvre de telles protections, respectivement pour Dahouët et pour la Digue-Promenade.



**L'objectif de la création de ZPPAUP est de valoriser le patrimoine et l'image de la commune (sa station balnéaire et son vieux port) tout en préservant ses possibilités de développement.**

L'enjeu de la création d'une telle zone est triple :

- Prise de responsabilité de son patrimoine par la commune,
- Renouveler et élargir la notion de patrimoine,
- Prise en compte de la notion de paysage.

La création de telle zone permet aux administrés **une protection objective et durable à l'abri de prises de décisions hâtives**. Elle oblige à une **réflexion de fond** et à une concertation avant tout choix en matière d'urbanisme au sein de ces zones.

### **5.1- de la ZPPAUP**

Au moment où, à l'occasion de la révision du PLU, **la nouvelle municipalité semblait s'interroger sur l'opportunité d'étudier la création de ZPPAUP**, l'AVA était revenue sur cette réglementation dans *La Lettre de l'AVA n° 28 de décembre 2009*.

#### **- Une volonté partagée de mise en valeur du patrimoine**

**La zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager** est une **servitude d'utilité publique** créée par la loi du 7 janvier 1983 (articles 70 à 72) relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'état.

Elle traduit une volonté partagée de **mise en valeur du patrimoine**, sur l'initiative de la commune compétente en matière de plan local d'urbanisme au travers de dispositions négociées entre celle-ci et l'état.

Les **mesures prises permettent d'assurer une protection du patrimoine historique, architectural, urbain et paysager adaptée à l'espace à protéger**. Elle s'adapte à tous les types de lieux (construits ou naturels, grands ou petits, communaux ou intercommunaux) pourvu qu'ils soient dotés d'une identité patrimoniale. Elle permet de saisir dans leur diversité les éléments du patrimoine collectif local : une suite de façades homogènes, la trame d'un paysage, un ensemble à caractère monumental .....

Avec un souci permanent **d'ouverture et de concertation** il s'agit **d'identifier les constructions, les espaces publics, les paysages qui constituent le patrimoine de la commune**. L'élaboration de ce listing permet entre autre, de déterminer le ou les périmètres de protection adaptés.

Pour ces zones il est établi un document qui **définit les objectifs de mise en valeur** de ce patrimoine au travers de **prescriptions et recommandations**, qui portent sur l'aspect architectural, l'implantation des constructions, les volumes, les hauteurs, les plantations ...Ce règlement est complété par des recommandations architecturales, qui orientent les choix de rénovation ou d'aménagement des constructions et amènent également à une réflexion sur la qualité des constructions neuves.

**Fruit d'une consultation approfondie** des habitants, associations, professionnels (architectes, paysagistes, etc. ....), la ZPPAUP permet ainsi de promouvoir un aménagement respectueux du patrimoine et non une conservation stricto sensu. Elle ne crée pour les communes **aucune obligation qui ne soit librement consentie**.

#### **- Le débat sur l'avis « conforme » de l'ABF**

Suite à de longs débats parlementaires, la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite « Grenelle 1 », par son article 9, a **supprimé l'obligation d'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France pour la délivrance des autorisations de travaux à l'intérieur de la ZPPAUP, cette obligation étant remplacée par un avis simple**. Il convenait en effet d'éviter aux communes ce que certaines percevaient comme une double peine, puisqu'en se dotant d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, elles s'imposent déjà une réglementation plus stricte, élaborée en accord avec l'architecte des bâtiments de France, la direction régionale des affaires culturelles et l'ensemble des services de l'État. Lorsque ce règlement est établi, le maire, qui a l'obligation de le respecter, devait en outre attendre l'avis conforme de l'ABF. Cette contrainte supplémentaire était de nature à dissuader les maires de créer une ZPPAUP.

Cette disposition, qui assouplit et rend plus efficaces les procédures d'autorisation de travaux dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), se justifie par le fait que l'autorité chargée de délivrer les permis de construire dans une ZPPAUP est précisément celle qui a sollicité la création de la ZPPAUP ; elle se porte donc garante de l'intérêt du patrimoine considéré. En outre, la ZPPAUP comprend un règlement rédigé en accord avec l'ABF, et le permis de construire doit, de toute façon, respecter ce règlement. Un avis simple de l'ABF suffit donc à veiller au respect de la règle.

## - La diffusion des énergies et matériaux renouvelables

La loi « Grenelle 2 », du 12 juillet 2010, a **assoupli les règles d'urbanisme pour lever certains obstacles à la diffusion des énergies et matériaux renouvelables**. Cette mesure d'assouplissement est susceptible en particulier de contribuer à la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre et à l'atteinte des 23 % d'énergies renouvelables dans la consommation totale d'énergie finale d'ici à 2020 (en référence à l'article 2 de la loi « Grenelle 1 »).

Ainsi, l'article 12 de la loi a introduit un nouvel article (L. 111-6-2 du Code de l'urbanisme) qui arrête que ***nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager, ou la décision prise sur une déclaration préalable, ne pourra s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants... . Des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant restent bien sûr possibles.***

**Ces dispositions ne sont toutefois pas applicables dans certains secteurs, dont les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), ni dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.**

*La liste des dispositifs, procédés et matériaux concernés doit être fixée par voie réglementaire, mais il ne semble pas que le décret ait encore été publié.*

Déjà le décret du 5 janvier 2007, en réécrivant l'article R421-21 du code de l'urbanisme, qui énumère **les constructions nouvelles dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme**, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, y avait introduit **les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres**. La municipalité semble avoir été alertée récemment sur ces dispositions qui rendent difficile le contrôle de l'implantation de tels dispositifs. Au moins **le règlement d'une ZPPAUP permettrait de les interdire dans certains secteurs en vue de la protection du patrimoine bâti, urbain ou paysager.**



### 5.2- à l'AVAP

L'article 28 de la même loi « Grenelle 2 » s'inscrit dans la même logique que l'article 12 en précisant les conditions de création d'**aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)**, qui **se substituent aux ZPPAUP** (articles L.642-1 à 10 du code du patrimoine)

Créée à l'initiative de la commune *elle a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable.*

**Fondés sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, les objectifs de l'AVAP sont déterminés en fonction des orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.**

*L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine contient des règles relatives :*

- à la **qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes ainsi que la conservation ou la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;**
- à **l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux.**

**Une instance consultative** est constituée par délibération de la commune lors de la mise à l'étude de la création ... d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine. Elle associe des représentants de la ou des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale intéressés, le préfet ou son représentant, le directeur régional de l'environnement de l'aménagement ou du logement ou son représentant, le directeur régional des affaires culturelles ou son représentant, ainsi que de personnes qualifiées, d'une part, au titre de la protection du patrimoine et d'autre part, au titre des intérêts économiques concernés. Cette instance

*consultative a pour mission d'assurer le suivi de la conception et de la mise en œuvre des règles applicables à l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine. Dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux, elle peut être consultée par l'autorité compétente pour délivrer le permis sur tout projet d'opération d'aménagement, de construction ou de démolition, notamment lorsque celui-ci nécessite une adaptation mineure des dispositions de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.*

Le rôle de l'ABF est également réformé : si l'avis de ce dernier est toujours requis, en cas de désaccord entre l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire et l'ABF, c'est le Préfet de région qui arbitre, après consultation de la section de la commission régionale du patrimoine et des sites mise en place.

Le grand intérêt de l'Aire de la Mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine est de permettre sur le périmètre retenu une organisation cohérente et exactement adaptée au site et à ses divers éléments, et à la réalisation des objectifs de protection, de mise en valeur et éventuellement de requalification retenus pour ce périmètre ; les règles applicables à cette fin peuvent être très complètes, prenant en compte notamment des dispositions qui ne relèvent pas spécifiquement du Code de l'Urbanisme telles des dispositions concernant la publicité par affichage ou des dispositions relevant de la politique des économies d'énergie ou de production d'énergies renouvelables. Tout en étant précises et complètes, les règles peuvent être souples permettant la meilleure application des objectifs de protection et de mise en valeur dans chaque cas particulier par des options ou par des dérogations aux règles générales de l'Aire de Mise en Valeur sous le contrôle de l'instance consultative suivant des procédures modulées.

L'AVA recommande donc **la création d'AVAP, tant pour Dahouët que pour le Val-André.**

#### - **Application à Dahouët**

Pour Dahouët, il ne s'agit pas seulement d'assurer la protection de la partie « authentique » de Notre-Dame de La Garde et du quai des Terre-Neuvas : il faut assurer la protection de son environnement.



Sur l'autre bord du bassin d'échouage, l'espace des Salines constituait un élément du site historique resté naturel jusqu'à ce qu'il ait été remblayé pour y créer un terrain de camping, puis qu'il soit recreusé et endigué pour créer l'actuel bassin à flot des Salines. Il fait nécessairement partie de l'Aire de Mise En valeur de Dahouët que souhaite l'AVA.

Cette Aire comprendra naturellement plusieurs zones, avec pour chacune d'elles des règles propres pour que soient assurées au mieux leur place et leur fonction dans le dispositif d'ensemble ; c'est ainsi que les prescriptions architecturales pour la partie « authentique » seront différentes de celles de la crête et de celles du bassin des Salines.

#### - **Application au Val-André**

Le type de protection et de mise en valeur des ZPPAUP avait été demandé par l'AVA depuis de nombreuses années pour la digue-promenade et l'arrière du « front de mer », parce qu'il apparaissait particulièrement bien adapté au problème que pose un ensemble de villas de style architectural varié, composant pourtant un paysage urbain cohérent et de caractère.

En attente de ce type de protection, l'AVA a obtenu, d'abord des recommandations architecturales, puis la conversion de ces recommandations en prescriptions (voir § 4.3 ci-dessus) ; mais il ne lui échappait pas qu'une prescription jugée valable pour un certain nombre de villas composant cet ensemble peut ne pas l'être pour toutes puisqu'elles ont des styles architecturaux variés et un environnement immédiat également varié. Dans le système de l'Aire de Mise en Valeur, une règle générale peut être jugée trop stricte ou non adaptée au cas particulier d'une demande de permis de construire et faire alors l'objet d'une dérogation contrôlée sans qu'il y ait lieu de craindre l'arbitraire de l'autorité qui décide ; une règle générale trop ouverte peut faire l'objet, par cette autorité, d'une interprétation jugée trop restrictive par le demandeur, qui peut alors introduire un « recours gracieux » devant l'instance consultative si le règlement de l'Aire de Mise en Valeur a prévu cette garantie.



Il pourra également paraître opportun d'appliquer le type de protection de l'Aire de la Mise en Valeur dans un autre secteur du Val-André : celui de La Ville Pichard qui comporte des éléments intéressants mais variés qui appellent une mise en cohérence dans un objectif de sauvegarde et de mise en valeur réciproque.

## 6- Conclusion

Les règles de l'Aire de la Mise en Valeur devant être compatibles avec celles du Plan Local d'Urbanisme, et réciproquement, l'intérêt est évident de traiter dans le même temps la procédure de révision du PLU et l'élaboration des Aires de Mise en Valeur qu'il apparaît ou apparaîtra opportun de créer, sans pour autant qu'elles puissent aboutir ensemble : la révision du PLU aboutira à son adoption définitive bien avant celle des Aires de Mise en Valeur.

Cependant les modalités d'application des nouvelles dispositions, concernant les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, devaient être définies par décret, et il ne semble pas qu'aujourd'hui elles aient été publiées.

Néanmoins, **il semble indispensable que le PADD du PLU comporte des orientations concernant la protection et la valorisation du patrimoine bâti, urbain et paysager, afin que, le moment venu, les objectifs des AVAP en tiennent compte** ; on devra en outre s'efforcer d'inscrire dans le PLU des dispositions compatibles avec celles des projets des Aires de Mise en Valeur.

Le présent document présente des réflexions sur la protection et la mise en valeur d'éléments du patrimoine à propos desquelles l'AVA a jugé opportun d'intervenir au cours de ces dernières années au titre de sa vocation statutaire et de son agrément par la Préfecture, et au titre de la sensibilité de ses membres et des réactions qu'elle a recueillies auprès d'autres résidents attachés à la qualité du cadre de vie ; il ne prétend pas couvrir le champ de tous les éléments du patrimoine qu'il s'agit de protéger ou de mettre en valeur.

Les réflexions proposées ne sont elles-mêmes que des ouvertures pour une concertation utile et la préparation d'un débat public aussi bien informé que possible.