



AVA

Siège social : 2 rue de Chaumont 22370 Pléneuf Val-André
ava.pleneufvalandre@wanadoo.fr www.avapva.com

Association déclarée et **agréée** en Préfecture depuis le 6 septembre 1974

Flash information

du 9 mars 2026

FLASH INFO DU 9 mars 2026

Réunion avec M.Blévin candidat à l'élection municipale.

Le samedi 28 février à 11H00, le président de l'AVA, M.Paul-Olivier Rault accompagné du vice-président de l'association avons été reçu à la permanence du candidat sise au centre commercial des Chênes à Pléneuf Val-André.

Etaient présents M. Blévin, M.Hamon et M. Torche. Il s'agissait de connaître l'intention de M.Blévin concernant les rapports qu'il désirait avoir avec l'AVA en cas d'élection favorable. La plus grande partie de cette réunion a porté sur le fonctionnement de l'AVA et des différents documents toujours rédigés à charge et par une seule personne, en un mot il serait préférable de supprimer le stylo au vice-président et le remplacer par une plume plus bienveillante.

Quelques rappels de ce que doivent être les rapports entre les élus et les associations loi 1901:

- Cette loi a permis aux citoyens de s'organiser ensemble pour développer un projet (statuts de l'association) et **mener une action commune sans le contrôle de l'administration.**
- Les **objectifs recherchés sont les suivants : introduire plus de rationalité et de transparence dans les rapports élus et associations, garantir la bonne utilisation des fonds publics, introduire davantage de sélectivité dans les divers projets communaux (concertation en amont).**
- Les **élus doivent considérer les associations comme des partenaires** qui permettent une meilleure cohésion sociale. Ils ne doivent pas oublier leur devoir de soutien.
- Les élus devraient utiliser les associations lors des projets comme **des relais pour monter des dossiers afin de prendre les meilleurs décisions c'est-à-dire la plus proche des citoyens créant ainsi un sentiment d'appartenance à la collectivité municipale.**

Tant que ces points ne seront pas respectés il est naturel que les rapports resteront tendus. L'association ne peut que faire des remarques sur des projets arrêtés sans aucune concertation en amont, voilà le véritable problème.

M.Blévin a déclaré désirer échanger avec l'association en cas de réélection. Nous attendons pour l'instant qu'il soit répondu à notre questionnaire adressé aux deux listes dont l'une a déjà répondu.

Vente de la villa « la Loucotte »



Cette villa est sise rue de la Corniche et possède également une sortie pour piétons Chemin de la Verdière. Elle offre une vue imprenable sur la plage du Val-André. Monsieur Beurel (aménageur foncier et lotisseur) s'est porté acquéreur de ce bien et a déposé un permis de construire (pièce jointe).

Remarque de l'AVA.

Certains de nos adhérents sont particulièrement soucieux de l'avenir de ces villas et de leurs parcs qui font l'âme du Val- André, une station balnéaire familiale avec une digue riche de son architecture et qui avait su garder jusqu'à présent son caractère cossu mais ouvert, loin du bling bling.

Depuis des années l'AVA a demandé que la protection de ces villas soit plus efficace que celle prévue au PLU de la commune. Ces villas sont protégées au PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (soumis à permis de démolir ou à déclaration préalable). Ces éléments bâtis à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier font l'objet d'un règlement graphique au PLU de la commune. **La villa « la loucotte » est classée en zone 4 UAf comme bâti d'intérêt patrimonial.**

Cette identification permet aux demandeurs, acheteurs, d'être informés ... que tous les travaux nécessiteront une déclaration préalable et/ou un permis de démolir. En ce qui concerne le permis de démolir, cela ne veut pas dire que la démolition est impossible (à moins que cela soit précisé dans le règlement car il s'agit bien d'atteinte au droit de propriété qui nécessite le passage à l'enquête

publique). Cela veut juste dire que la démolition nécessite une autorisation (que l'autorité compétente peut ou non délivrer) précision portée au règlement graphique spécifique.

Extrait du PLU de Pléneuf Val-André.

Afin de préserver la valeur particulière des secteurs présentant un intérêt patrimonial sur le territoire communal, la commune a réalisé avec le cabinet JORAND & MONKOUN un inventaire du patrimoine architectural, urbain et paysager au cours de l'année 2012. **Cet inventaire identifie les bâtiments d'intérêt patrimonial à usage d'habitation au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.** Il les classe dans une typologie et les situe au sein « d'ensembles d'intérêt patrimonial ». Cet inventaire, repris sur le règlement graphique des « éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme », identifie : Les ensembles d'intérêt patrimonial, - Le bâti le plus intéressant sur le plan patrimonial présentant des caractéristiques architecturales remarquables et un bon état de conservation (bâti marron), - Le bâti d'accompagnement présentant un intérêt patrimonial bien que parfois remanié ou sans intérêt particulier mais s'intégrant de façon cohérente dans le paysage urbain ou rural (bâti orange), - Le petit patrimoine bâti autre que l'habitat, - Les vues sur le grand paysage. Les prescriptions réglementaires qui y sont appliquées sont définies dans le règlement littéral.

Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial (voir périmètre sur le document graphique - planche patrimoine) : **La démolition d'un immeuble repéré en marron sur le document graphique (planche patrimoine) est interdite, sauf si cet immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril, si son maintien présente un danger manifeste ou si sa démolition s'inscrit dans un projet d'intérêt général. La démolition des extensions et annexes peut être envisagée si elle a pour objet de maintenir ou retrouver les caractéristiques architecturales originelles du bâti inventorié.** La démolition des immeubles repérés en orange sur le document graphique (planche patrimoine) pourra être refusée en raison de l'intérêt architectural ou patrimonial de l'édifice et/ou de sa situation dans un ensemble : alignement, disposition par rapport à la rue ou la place, perspective ou élément remarquable dans le paysage urbain ou rural, organisation autour d'une cour. Dans le cas d'une reconstruction, la restitution du volume, de la hauteur ou de la profondeur de l'immeuble, ainsi que des dispositions d'alignements spécifiques pourront être imposées afin de reconstituer un front bâti cohérent et assurer une bonne intégration dans le contexte urbain.

En zone UAf : pour les constructions de types 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8 situées en dehors de la digue-promenade, et dans les autres secteurs d'intérêt patrimonial, l'extension des constructions existantes est possible en façades arrière et/ou latérales. L'extension devra se dissocier de la construction initiale par un jeu de hauteur assurant une décomposition des volumes.

L'implantation en limites séparatives latérales (mitoyenneté) est autorisée. Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à 3 m.

Les SPR (Site Patrimoine Remarquable), Un outil unique qui en remplace trois.

Ce nouveau régime permet de simplifier et de rendre plus cohérent les régimes de protection qui avaient parfois tendance à se répéter. **L'enjeu de la qualité architecturale, constituant le cadre de vie des Français, était poursuivi par la loi CAP avec une ambition nouvelle pour l'architecture.**

Les SPR ont été créés par la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine. **Cet outil de protection et de gestion a remplacé et fusionné les outils préexistants :**

- les secteurs sauvegardés
- les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)
- les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)

L'ensemble des secteurs sauvegardés, AVAP, et ZPPAUP a été automatiquement transformé en SPR en 2016. Désormais, un seul outil permet d'identifier clairement les enjeux patrimoniaux d'un même territoire.

Le site patrimonial remarquable (SPR) est un outil de protection et de mise en valeur destiné :

- à des villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente un intérêt public au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager ;
- ainsi qu'aux espaces ruraux et paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent, ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur.

Pour assurer la préservation et la mise en valeur de ce site patrimonial remarquable :

- certains travaux situés dans le périmètre du SPR sont soumis à autorisation préalable, y compris les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis (y compris du second œuvre) ou non bâtis ;

Le classement en SPR peut être proposé par :

- la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture et les Commissions régionales du patrimoine et de l'architecture,
- **la collectivité ou l'établissement compétent en matière de plan local d'urbanisme (PLU, PLUi), de document tenant lieu de PLU(i).**
- les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale, lorsque le projet de classement concerne (en tout ou partie) leur territoire.

Le classement en SPR intervient :

- par décision du ministre chargé de la culture, (sur proposition ou) après accord de la collectivité ou l'établissement compétent en matière de PLU(i), de document tenant lieu de PLU(i).
- ou par décret en Conseil d'État en cas d'absence d'accord de cette collectivité ou de cet établissement.

Remarques de l'AVA concernant le permis de construire en zone SPR.

Le classement au titre des SPR est le fruit d'un partenariat entre les collectivités territoriales, les services de l'Etat et les citoyens; les enjeux propres au SPR sont retranscrits dans un plan (PSMV ou PVAP) qui doit être bien **articulé avec le plan local d'urbanisme** (en particulier pour le PSMV)

Ce régime permet de **contrôler la quasi-totalité des travaux affectant l'aspect extérieur des immeubles bâtis et non bâtis situés dans son périmètre ;**

La nécessité de mettre en place des outils de médiation et de participation citoyenne peut être perçue comme une contrainte, mais elle peut aussi faciliter l'appropriation des enjeux patrimoniaux par les acteurs du territoire et la population ;

La possibilité d'avantages fiscaux et d'aides pour les travaux ;

Régime des travaux en SPR

Les travaux réalisés dans le périmètre d'un SPR sont soumis à autorisation préalable. La typologie des travaux concernés est très étendue ; **elle peut porter sur les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre.** Les travaux **susceptibles de modifier l'état des immeubles non bâtis (cours, jardins, etc.).** les travaux susceptibles de modifier l'état des éléments d'architecture et de décoration, immeubles par nature ou effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, lorsque ces éléments, situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un immeuble, sont protégés par le PSMV ;

L'autorisation est subordonnée à l'accord ou l'avis de l'Architecte des bâtiments de France (ABF), . L'ABF s'assure du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant. En cas de désaccord avec l'ABF, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation transmet le dossier accompagné de son projet de décision auprès du préfet de région, qui statue après avis de la Commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA).

Intérêts des SPR

Le classement au titre des SPR est donc le fruit d'un partenariat entre les collectivités territoriales et les services de l'Etat et une participation citoyenne.

Les enjeux propres au SPR sont retranscrits dans un plan (PSMV ou PVAP) qui doit être bien **articulé avec le plan local d'urbanisme** (en particulier pour le PSMV).

Ce régime permet de contrôler la quasi-totalité des travaux affectant l'aspect extérieur des immeubles bâtis et non bâtis situés dans son périmètre.

La nécessité de mettre en place des outils de médiation et de participation citoyenne peut être perçue comme une contrainte, mais elle peut aussi faciliter l'appropriation des enjeux patrimoniaux par les acteurs du territoire et la population.

La possibilité d'avantages fiscaux et d'aides pour les travaux.

Demande de l'AVA

Pourquoi le classement en secteur présentant un intérêt patrimonial remarquable au PLU n'a-t-il pas fait l'objet d'un classement en zone SPR ? La commune voisine Erquy a adopté ce classement ce qui donne d'une part plus de pouvoir aux Réginéens et d'autre part permet connaître l'avis de l'ABF. Ce qui n'enlève rien au pouvoir de décision des élus.

Nous demandons que les zones de protection soient classées en SPR, donnant ainsi plus de pouvoirs aux administrés pour choisir leur cadre de vie.

Textes de référence

Code du patrimoine : principalement les articles L. 630-1 à L. 633-1 et R. 631-1 à D. 633-1

Code de l'urbanisme : pour les plans de sauvegarde et de mise en valeur, voir principalement les articles L. 313-1 et R. 313-1 à R. 313-18

Loi n° 2019-1461 du 27/12/2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, art. 112

Loi n° 2016-925 du 7/07/2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, art. 114

Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement pour un urbanisme rénové, **art. 56 Décret n° 2017-456 du 29 mars 2017** relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux **sites patrimoniaux remarquables**

Question écrite AN n° 10356, 10/07/2018, – Réponse du ministère de la cohésion des territoires publié au JO AN du 11/12/2018

LES FINANCES DE LA COMMUNE.

L'article du journal Ouest-France (23 février 2026) indique que le taux d'endettement de la commune s'élève en 2024 à 13 950 260 euros, soit par habitant 3303 euros contre 714 euros pour la moyenne nationale des communes comparables.

L'adjoint aux finances, M. Hamon soulignait le lendemain au journal Ouest-France (24 – 25 février 2026) que le montant de la dette par habitant s'élève à 1921 euros compte tenu que le nombre d'habitants officiel en 2024 (source DGF) est de 7260 habitants.

Avis de l'AVA.

Pour les communes connaissant un afflux dû à leurs activités touristiques, elles sont prises en compte dans la répartition de la **Dotation Globale de Fonctionnement (DGF)**. Elle permet à ces communes de bénéficier de dotations importantes pour faire face à leurs charges supplémentaires en attribuant des ressources nécessaires à leurs charges de fonctionnement.

Ce type de mesure ne s'applique pas au ratio de la dette par habitant qui est un indicateur de suivi de la situation financière de la commune, **qui mesure le poids de la dette qui contribue à financer les équipements nécessaires à la population de la commune. Ce qui permet de comparer les communes entre elles.**

Ces deux dispositifs poursuivent des finalités différentes! L'encours de la dette de la commune en 2024 est bien de 3303 euros par habitant. Nous pouvons ajouter que la commune occupe la 423 place des communes les plus endettées de France sur 35858. L'encours de la dette de la commune au 31 décembre 2025 est de 14 661 721 euros (très faible augmentation à l'approche des élections).

Notre taux de désendettement d'environ 5 ans est bon mais repose sur du sable. Il s'appuie sur les sommes versées par le casino (pourcentage), les éoliennes pour 1 million d'euros et sur la dotation globale de fonctionnement ...Rien ne dit que ces subventions perdurent, le casino sa fréquentation est variable, pour les éoliennes Iberdrola a vendu tous ses parcs éoliens sauf celui de Saint-Brieuc qui n'a pas encore atteint la rentabilité souhaitée, en cas de vente les subventions seront-elles toujours prises en compte par le nouveau propriétaire ? Pour la DGF 2024 l'ensemble des administrations publiques affichent un déficit de 169,6 milliards d'euros et celui des collectivités les dépenses excèdent les recettes de 17 milliards. Des baisses de dotation sont à craindre.

Historique et prospective sur l'encours de la dette.

L'encours de la dette a :

- Culminé en 2014 au niveau de 18 213 780 euros
- Baissé entre 2014 et 2020 pour atteindre 12 867 220 euros
- De nouveau baissé entre 2021 et 2022 pour atteindre 10 938 360 euros
- **A augmenté de 2023 à 2025 pour atteindre 14 661 721euros (au 31 décembre 2025)**

Les travaux en cours : la piscine, le parking de la Princelle 798 000 euros (somme qui me semble un peu sous estimée), les Quais de Dahouet 1 360 582 euros, la rue de la Vieille Côte (montant des travaux non estimé à ce jour), le Mille Club (promis à certaines personnes), le bâtiment de l'Amirauté... La réalisation de ces projets entraînera de nouveaux emprunts et nous tutoierons alors très certainement les 20 000 000 d'euros d'encours de la dette avec un taux de désendettement en limite de zone rouge (8 ans) !

REMARQUES D'UN ADHERENT

Lors de la réunion avec M. Blévin candidat à l'élection municipale, la remarque suivante nous a été faite « c'est toujours la même personne qui rédige les divers documents de l'AVA ». Il serait plus exact de dire que c'est toujours la même personne qui envoie les mails, nous tenons compte des remarques de nos adhérents avant de rédiger les documents.

« Je note que le maire et son équipe municipale, ne savent toujours pas répondre aux sollicitations de l'AVA. Serait-ce une stratégie délibérée de leur part, laissant entendre qu'ils n'ont aucuns comptes à rendre ?

Pour les élections municipales, J'ai reçu le premier document du maire, faisant en 12 points un bilan « glorieux » de ses actions. Certains points sont des formules de communication purement marketing. Ainsi :

Qu'en est-il de l'endettement réel de la ville ?

Qu'en est-il de la capacité d'écoute du maire vis-à-vis de ces concitoyens ? (L'exemple de l'aménagement du port de dahouet est symptomatique) lors des réunions d'informations avec les habitants, le maire a été dans une stratégie de discours de ses propres certitudes, et non dans une écoute , normale, intelligente et objective de ses concitoyens..

Qu'en est-il par ailleurs du rapport des 49 propositions du CESEL, pourquoi n'ont-elles pas

été diffusés ? Est-il possible que ce document soit connu, avant les élections, puisque le maire semble avoir empêché sa diffusion

Qu'en est-il de la gestion du PLU ? La situation politique actuelle, semble plutôt être celle d'une volonté de construction à tout prix, (pas forcément dans les meilleurs goûts architecturaux pour les immeubles...)

Pour l'aménagement du parking de la Princelle, je suis dubitatif sur la certitude du désengorgement du stationnement urbain et de la promotion du co-voiturage ... Ceci donne l'impression d'une « fausse bonne idée », sans aucune anticipation du risque d'hypertourisme* pour le Val-André pendant la saison estivale ».