

La Lettre de l'AVA



N° 5 avril 2005

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

Éditorial

La loi « Littoral » en question ?

La protection et l'aménagement du littoral avaient fait l'objet d'études, de définitions d'objectifs et de directives administratives dès les années 1970.

Mais la décentralisation, qui a transféré aux maires pratiquement tous les pouvoirs dans le domaine de l'urbanisme, imposait qu'une loi intervienne pour assurer le respect de ces objectifs puisque les directives administratives n'étaient plus opposables aux maires.

C'est là l'origine de la loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite couramment « loi littoral ».

Les principales dispositions de cette loi relatives à l'urbanisation ont été incorporées dans le Code de l'Urbanisme sous l'actuel article L 146-4.

Cet article institue pour les communes littorales trois règles de base :

- pour l'ensemble du territoire de la commune, la règle suivant laquelle « l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement » ;
- pour les parties du territoire communal considérées comme « proches du rivage », une « extension limitée de l'urbanisation » ;
- enfin, pour une partie encore plus restreinte, une bande littorale que la loi fixe à un minimum de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, une interdiction totale de construire en dehors des espaces urbanisés.

Ces règles visent à éviter ce qu'on appelle « le mitage » du paysage et à promouvoir le développement en arrière du littoral. Mais, faute de décrets d'application pour définir d'une manière plus précise les notions qu'elles expriment, leur mise en œuvre a fait l'objet de nombreux litiges. Ceux-ci ont été généralement portés devant les tribunaux administratifs et il s'est établi une jurisprudence qui éclaire l'application qu'il faut faire

Sommaire

Éditorial.....1

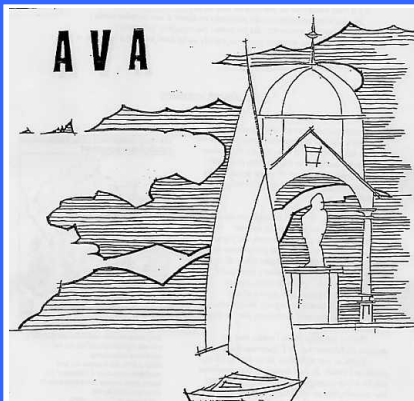
Projet d'urbanisme :
Villa Notre-Dame 3

Information :
La loi littoral 4, 5, 6

Réflexions sur l'avenir :
la station nautique..... 7

Le tour d'horizon
du promeneur solitaire 8

Informations locales ... 8



de la loi ; l'autorité de contrôle a de son côté défini des normes auxquelles les tribunaux se réfèrent également.

La première de ces trois règles, la règle de la continuité, qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, et vise plus spécialement à éviter « le mitage du paysage », n'est pas discutée dans son principe, mais pose des problèmes d'application développés plus loin (p. 4 et suiv.).

La deuxième règle, dans son principe, fait moins l'unanimité que la première : certains élus considèrent qu'il y a là un frein parfois excessif au développement économique. Cette règle pose en outre un double problème d'application : d'une part ce qu'il faut entendre par « espaces proches du rivage », d'autre part ce qu'il faut entendre par « extension limitée ». A Pléneuf-Val-André, le premier problème est très clairement réglé par la délimitation retenue dans les documents d'urbanisme qui reprennent la proposition de l'État de mars 1995.

Les conditions d'application de la règle de l'« extension limitée » sera traitée dans La Lettre de juin prochain, ainsi que les conditions d'application de la règle de l'interdiction de construire dans la bande des 100 mètres hors des zones urbanisées.

De nombreux élus locaux contestent la loi Littoral. Ils dénoncent les risques que la protection du littoral telle qu'elle est définie par la loi freine le développement économique des communes littorales, et l'interprétation jugée extensive qui en est faite par les tribunaux administratifs.

D'autre part, on a vu récemment dans notre région des titulaires de permis de construire, dont les réalisations sont bloquées parce qu'elles violent la loi Littoral, protester légitimement contre le préjudice qu'ils subissent et recevoir le soutien de leurs concitoyens. D'autres contestent le fait de se voir refuser des permis de construire au motif des règles de la loi, alors que les documents d'urbanisme -les POS ou les PLU- ne révélaient pas ces règles et les restrictions à la constructibilité de leurs terrains qui en sont la conséquence.

Constructions bloquées alors qu'elles sont parfois en grande partie réalisées, **permis de construire refusés** : le préjudice ne tient pas à la loi, mais à un **défaut d'information dont sont victimes des constructeurs** ou des candidats constructeurs.

On doit donc se garder de faire l'amalgame entre la contestation de la loi, de ses règles ou d'applications jugées excessives, **et les protestations des constructeurs** à l'égard des préjudices qu'ils subissent en raison de ce manque d'information. **Leur protestation ne cautionne pas la contestation de la loi.**

Conseil d'administration de l'AVA

Monsieur Jacques LECLAIR, qui était administrateur de l'AVA depuis sa fondation, nous a demandé à être déchargé de son mandat pour raison de santé. Le Conseil l'a chaleureusement remercié de sa longue et fidèle collaboration et a décidé de coopter madame Michèle FOY pour le remplacer.

Madame FOY était déjà administrateur lorsqu'elle était pharmacienne à Pléneuf et tous les pléneuvien la connaissent bien ; elle avait démissionné de son mandat à son départ pour Perros-Guirec, mais elle est restée fidèle à Pléneuf-Val-André où elle revient les week-ends et s'y établira à nouveau en résidence principale dans les prochaines années.

Nous la remercions vivement de bien vouloir reprendre son mandat.



L'état du projet Villa Notre-Dame

L'aménagement de la place des Régates devra se faire en même temps que la construction du complexe touristique

Il est acquis que des équipements périphériques du complexe touristique devront être créés, notamment

- une bonne voie d'accès au haut du parc de la Villa Notre-Dame, -c'est-à-dire aux Monts Colleux-,
- des espaces de stationnement,
- éventuellement, des salles de réunions si le projet de créer un centre pour séminaires est poursuivi.

La création d'une voie d'accès aux Monts Colleux peut être reportée dans un deuxième temps.

Par contre, l'aménagement de la place des Régates devra se faire en même temps que la construction du complexe touristique pour que cet aménagement soit terminé à la mise en service du « pôle d'accueil et d'animation » selon les termes du promoteur.

Or il semble que l'étude de l'aménagement de la place des Régates ne soit pas encore commencée, puisqu'il n'est pas encore décidé si des salles de réunion devront y être construites.

A une question d'un conseiller municipal sur l'état d'avancement des réflexions et des projets pour la place des Régates, le maire a répondu récemment qu'il n'est pas urgent de trancher puisqu'il est déjà acquis que le planning de réalisation du complexe touristique présenté en Juillet 2004 devra être très sensiblement allongé.



Le compromis de vente de la Villa Notre-Dame ne comporte pas de cahier des charges pour la thalasso

A notre demande, la Mairie nous a communiqué le compromis de vente de la Villa Notre-Dame à EIFFAGE Immobilier Ouest.

Ce compromis ne comporte pas de prescriptions pour la thalassothérapie, ni aucune garantie pour la pérennité de cet « équipement structurant » qui est pourtant, du point de vue de la commune et de l'intérêt général des résidents, l'objet principal et déterminant de l'opération.

Mais il suffirait d'un aménagement mineur au montage juridique pour qu'il soit établi un lien direct entre la commune et l'exploitant du restaurant et de la thalassothérapie, ce qui permettrait à la commune de lui concéder l'exploitation aux termes d'un cahier des charges.

Nous avons fait une proposition dans ce sens à la Mairie.

Un espace de verdure pour les jeux et la promenade en haut du parc ?

Au cours des débats du Conseil municipal du 21 octobre dernier¹, le maire a déclaré que les constructions qui y sont prévues seront masquées par un rideau d'arbres ; **en conséquence, la crête arborée serait sauvegardée.**

Depuis cette déclaration, nous avons relevé :

- que les observations du commissaire-enquêteur sur les modifications du PLU rejoignent les observations que nous avons faites à propos de l'urbanisation des Monts Colleux sur la nécessité de créer des espaces de jeux et de promenade (voir p.8) ;
- que dans le courrier que la société EIFFAGE Immobilier a adressé à la commune le 1^{er} juillet 2004, elle propose de participer à l'urbanisation des Monts Colleux dans le but de générer des recettes financières comme nous le suggérons.

Ainsi, les chances d'un projet d'urbanisation des Monts Colleux comportant un espace de verdure pour jeux et promenade dans le haut du parc de la Villa Notre-Dame paraissent confortées ; le promoteur pourrait alors investir dans cette urbanisation plus largement que dans le projet en son état actuel limité au terrain de la Villa Notre-Dame.

¹ Nous l'avons évoqué dans la Lettre de février dernier (p.5).

Le principe de continuité et la notion d'extension de l'urbanisation

La loi n° 86-2 du 3 janvier 1986, dite loi « littoral », comporte diverses dispositions destinées à assurer **l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral**.

Les communes littorales sont ainsi soumises à des règles d'urbanisme spécifiques, énoncées à l'article 3 de la loi et codifiées dans les articles L 146-1 à L 146-9 du code de l'urbanisme ; ces dispositions s'ajoutent aux règles de droit commun² afin de repousser les constructions à l'intérieur des terres.

Une de ces dispositions, ayant fait l'objet de plusieurs contentieux, est le principe de **l'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement** (article L 146-4- I du code de l'urbanisme).

Pour réduire l'incertitude juridique des autorisations de construire, les services de l'Etat dans le département ont tenté, à la lumière de la jurisprudence, de préciser différentes notions.

Outre la définition de certains termes (**agglomération, village, hameau**), ils ont cherché à préciser les notions **d'extension de l'urbanisation** et de **continuité**.

CODE DE L'URBANISME (Partie Législative)

Chapitre VI : Dispositions particulières au littoral

Article L146-4 § I

L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale des sites, perspectives et paysages. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Définitions

agglomération : ensemble constitué par une ville et sa couronne urbaine ;

village : ensemble d'habitations permanentes comportant un lieu de vie publique (avec par exemple une place, une chapelle, une mairie annexe ... etc.), ainsi qu'un ou plusieurs commerces ou services (à la différence d'un lotissement de 80 lots qui ne comporte pas de services) ; cette notion peut également être élargie à un ensemble d'habitations permanentes groupées autour d'une fonction (par exemple une fonction portuaire) ;

hameau : groupement lié à un habitat dispersé peuplé de moins d'une cinquantaine d'habitants (peut être assimilé au « lieu-dit » et comporter de 4 à une petite dizaine de constructions).

1 - Espace urbanisé et notion d'extension de l'urbanisation

Pour apprécier le caractère urbanisé ou non d'un espace, il est proposé de faire appel à la méthode dite du « **compartiment** » ; utilisée par les juridictions administratives, cette méthode consiste à identifier **l'affectation principale du compartiment de terrain auquel cet espace se rattache**, le compartiment devant être analysé comme un ensemble cohérent de parcelles, généralement délimité par des frontières physiquement repérables (voies publiques, cours d'eau, talus, haies ...).

Lorsque l'on se situe dans un compartiment urbanisé, il pourrait être admis, sous réserve de l'appréciation

souveraine du juge administratif en cas de contentieux, qu'un projet de construction **d'importance au maximum similaire à l'existant** dans l'environnement immédiat soit considéré comme **complétant simplement l'urbanisation du compartiment, mais ne constituant pas une extension de l'urbanisation** ; l'absence de continuité avec une agglomération ou un village ne constituerait pas alors un motif de refus.

De même, selon la jurisprudence³, **l'extension d'une maison d'habitation**, fût-elle isolée, ne constitue pas une extension de l'urbanisation.

² Notamment aux grands principes édictés par l'article L121-1 du code de l'urbanisme (utilisation économe et équilibrée des espaces)

³ Arrêt de la cour administrative d'appel de Nantes, du 16 décembre 1998, commune de Préfailles

2 – Continuité avec une agglomération ou un village

A défaut d'être située dans un compartiment urbanisé, une nouvelle construction constituera une extension de l'urbanisation ; quand bien même le projet serait situé dans une zone réputée constructible du PLU (zone U ou AU), il ne pourra être autorisé (sous réserve du respect des autres obligations édictées par le code de l'urbanisme ou le PLU) que s'il respecte la règle de continuité avec une agglomération ou un village ; ce sera le cas soit s'il jouxte l'urbanisation d'une partie agglomérée de la commune ou d'un village, soit lorsqu'il sera possible de caractériser la présence de constructions reliant le projet à l'agglomération ou au village.

Il en sera de même pour une opération située dans un compartiment urbanisé, mais dont l'importance est supérieure à ce qui existe alentour, que ce soit en emprise au sol ou en hauteur ; celle-ci devra aussi être considérée comme constituant une extension de l'urbanisation et à ce titre respecter la règle de continuité avec une agglomération ou un village.

Enfin, à défaut d'être en continuité avec une agglomération ou un village, un projet pourra éventuellement être autorisé en tant que hameau nouveau ; il devra alors être parfaitement intégré à l'environnement.

3 – Autorisations des exploitations agricoles

Dans les exploitations agricoles, comme pour les maisons d'habitation, l'extension des bâtiments existants ne constitue pas une extension de l'urbanisation.

La construction de nouveaux bâtiments à l'intérieur du périmètre entourant les bâtiments existant d'une exploitation devrait également être possible comme ne constituant pas une extension de l'urbanisation.

Il en irait de même pour les logements de fonction des exploitants, à condition qu'ils soient situés à l'intérieur même du périmètre de l'exploitation.

De plus, pour ne pas entraver le développement de l'activité agricole sur le secteur littoral et permettre notamment la mise aux normes des exploitations, en conformité avec la législation européenne, le législateur a introduit⁴ une possibilité de dérogation au principe de continuité pour les installations qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

C'est l'objet du 2^{ème} alinéa de l'article L 146-4 § I du code de l'urbanisme, qui permet d'autoriser, sous certaines conditions, des exploitations ou constructions agricoles nouvelles, en dehors des espaces proches du rivage.

4 – Mise en cohérence des documents d'urbanisme

L'application de cette analyse lors de l'instruction des autorisations individuelles devrait ainsi réduire leur incertitude juridique.

Encore conviendrait-il, pour la clarté du droit des sols, que les documents d'urbanisme, eux-mêmes, soient mis en cohérence avec ces dispositions ; nombre d'entre eux, notamment parmi les plus anciens, ne respectent pas en effet avec suffisamment de rigueur les dispositions de l'article L 146-4-I, multipliant le mitage de l'espace rural, en qualifiant de constructibles des secteurs qui ne sont en continuité ni avec l'agglomération, ni avec un village clairement identifié.

Ce principe de continuité devrait ainsi permettre de préserver le caractère rural de certains hameaux ou ensembles de constructions isolés, à l'écart de toute agglomération ou village existant, pour autant que l'extension de l'urbanisation de ceux-ci ne les rattrape pas. A cet égard cette préservation sera d'autant mieux assurée que le PLU aura prévu des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation, comme le prescrit une autre disposition de la loi « littoral »⁵.

⁴ Par la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999

⁵ Article L 146-2 du code de l'urbanisme selon lequel les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation

5 – Application à Pléneuf-Val-André

Commune littorale, Pléneuf-Val-André se trouve soumise à ces dispositions.

Les trois pôles que sont le bourg de Pléneuf, le Val-André et Dahouët constituent chacun une agglomération ou un village au sens défini ci-dessus. Certains pourront regretter que des **coupures d'urbanisation**, telles que prescrites par la loi « littoral », n'aient pas été maintenues entre ces pôles ; mais il est aujourd'hui trop tard pour y remédier et l'ensemble forme ainsi une seule et même zone agglomérée ; seuls quelques **espaces naturels enclavés dans l'urbanisation** peuvent encore être conservés ; ils pourront ultérieurement faciliter l'aménagement, entre ces différents morceaux de ville, de **liaisons piétonnières** qui font aujourd'hui particulièrement défaut.

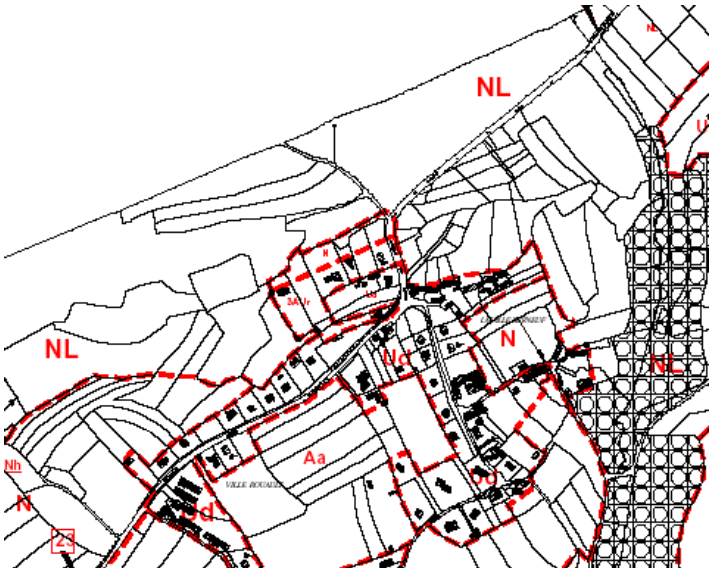
Le PLU, approuvé le 27 mai 2004, tient globalement compte de ce **principe de continuité : seules les extensions de la partie agglomérée ont été retenues.**

C'est ainsi qu'à la demande du préfet, **la zone d'activité envisagée à la Croix des Landes a été supprimée**, au motif qu'elle n'était pas en continuité avec l'agglomération ni avec un village existant.

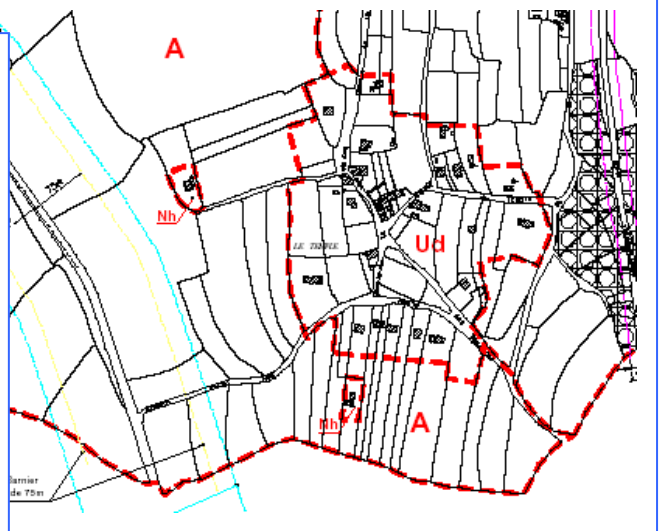
Par ailleurs les **zones urbaines des différents hameaux existants, à l'écart de la partie agglomérée**, (La Caderie, Le Temple, Les Rues, Saint-Rieul, Les Loges, L'Hôtel des Landes, Cargré, Le Clos, La Ville Berneuf) **ont été strictement délimitées autour des parcelles bâties, rejoignant ainsi la notion de compartiment urbanisé.** Dans les **dents creuses de ces hameaux**, les constructions d'une importance similaire à l'existant devraient ainsi pouvoir être autorisées, comme ne constituant pas une extension de l'urbanisation, mais complétant simplement l'urbanisation existante.

De même le principe de continuité ne devrait pas être opposé à l'agrandissement de bâtiments existants et à la construction de nouveaux bâtiments à **l'intérieur des exploitations agricoles**, comme à **l'extension des maisons d'habitation** situées au milieu de la zone agricole mais classées en **zone Nh**, de tels projets ne constituant pas non plus une extension de l'urbanisation.

La Ville Berneuf



Le Temple



N : Zone naturelle à protéger. H maxi. pour construction à usage d'habitation : 9 m au faitage, 6 m à la sablière. Hauteur maxi. pour construction à usage d'activités : 12 m au faitage. Pas de COS.

NL : Zone Littorale naturelle à protéger (article L-146-6 et R-146-1 du code de l'urbanisme.)
La limite de la zone NL est le niveau du 0 de la basse mer.

Nh : Secteur situé à l'intérieur de zone A, affecté à :

- l'aménagement et l'extension limitée des habitations non agricoles existantes, situées dans un périmètre de 100 m d'une exploitation agricole,
- l'aménagement, l'extension limitée et le changement de destination des constructions existantes situées en dehors d'un périmètre de 100 m d'une exploitation agricole (à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité).

A : Zone agricole. H maxi. pour construction à usage d'habitation : 9 m au faitage, 6 m à la sablière. Hauteur maxi. pour construction à usage d'activités : 12 m au faitage. Pas de COS.

Aa : Zone agricole dans laquelle les installations agricoles classées sont interdites. Hauteur maxi : idem zone A. Pas de COS.

Ud : Zone urbaine de faible densité. Hauteur maxi. = 9 m au faitage et 5 m à la sablière. COS = 0,20

AUr : Zone à vocation principale d'habitat et de services. Hauteur maxi. = 10 m au faitage et 6 m à la sablière. COS = 0,30 quand la construction n'est pas raccordée au réseau public d'assainissement. COS = 0,40 quand la construction est raccordée au réseau public d'assainissement

Val-André / Dahouët : station balnéaire et nautique

Sur l'aménagement de Piégu, *La Lettre* de février dernier rappelait que le Conseil municipal dans sa séance du 15 juillet dernier a décidé de réaliser une étude sur le site de Piégu, estimant que **la réalisation d'un schéma d'aménagement urbanistique est indispensable pour accompagner le projet de centre nautique de Piégu.**

Le Conseil municipal vient de décider de **modifier les conditions de gestion du service nautique communal** qui est actuellement assuré par le Centre Nautique : **ce service sera délégué sur la base d'un cahier des charges.** L'exploitant du service, dans le cadre de ce cahier des charges et des subventions globales qui lui seront attribuées, disposera ainsi d'une plus grande liberté de gestion ; les responsabilités de part et d'autre seront plus clairement définies. L'actuel Centre Nautique, qui va changer de statut, sera candidat à cette délégation.



C'est pour nous l'occasion de relancer la réflexion sur la vocation nautique de la station qui a la chance de disposer à la fois d'une très belle grande plage sur laquelle peuvent être accueillis les sports de voile légère, et d'un port de plaisance d'un très grand intérêt pour la voile de compétition, de simple promenade et de petite croisière.

Pour la voile légère, la vocation de la station paraît assez bien établie et, tout au moins pour les jeunes, le service assuré par le Centre Nautique est jugé satisfaisant.

Par contre, pour une exploitation optimale du port de Dahouët et son intégration dans une politique de développement nautique de la station, une nouvelle réflexion paraît nécessaire.

Cette réflexion doit partir de deux constats :

- **la très forte demande de places pour la plaisance voile et moteur ;**
- **le centre touristique de la Villa Notre-Dame va apporter à la station une nouvelle clientèle adulte qui appellera de nouveaux services nautiques.**

Sur l'ensemble de la France, on estime que le parc des embarcations de plaisance est de l'ordre de 650.000 unités ; les ports de plaisance n'offrent qu'environ 165.000 places. La situation en Bretagne est à l'image de l'ensemble de la France. A Dahouët, le port est plein et il y a des centaines de demandes en attente.



Pour répondre à cette demande, une étude de la DATAR recommande naturellement de créer de nouveaux ports de plaisance. Mais, partant du constat que les bateaux qui occupent les places disponibles sortent peu, l'étude propose de **développer les ports à sec et la location de bateaux.**

Lors de l'étude du développement de Dahouët faite par « L'Atelier du Canal » en 1999, à laquelle nous avons été appelés à participer, nous avons proposé la solution du port à sec en attendant un éventuel agrandissement du bassin des Salines.

Cette solution exige des équipements et de nouveaux services ; mais le coût de ces équipements, qui seront de toute façon nécessaires pour permettre de faire sur terre-plein l'entretien et la réparation des bateaux, n'est pas très élevé. Toutefois, les capacités d'accueil actuelles de Dahouët n'ont sans doute pas atteint la taille critique au dessous de laquelle les services ne peuvent être rentabilisés ; c'est d'ailleurs l'un des motifs pour lesquels nous souhaitons une augmentation de ces capacités.

Les nouveaux services nautiques qu'il faudra apporter à la clientèle adulte du complexe touristique de la Villa Notre-Dame comportent notamment la location de bateaux. Nous reviendrons sur cette question dans une prochaine *Lettre*.

Le Promeneur solitaire a observé depuis longtemps à différentes périodes de l'année, les entrées et sorties de voitures du parking d'Intermarché rue de St-Alban. Les véhicules venant de St-Alban, se sachant prioritaires ne ralentissent pas avant l'école Ste Anne. L'été, lorsqu'il y a blocage aux feux du carrefour central de Pléneuf, l'engorgement remonte souvent au delà d'Intermarché. La remise en route profite alors aux plus téméraires.

Le Promeneur solitaire pense qu'un rond-point de petit diamètre, identique à celui de St-René, rendrait la circulation plus fluide et faciliterait entrées et sorties à Intermarché.

Le Promeneur solitaire a été désagréablement surpris de découvrir une construction neuve à l'extrémité de la rue du Levant. Le panneau de chantier est vierge, il n'est donc pas possible de comparer la réalisation au projet. Le bâtiment ne s'intègre pas vraiment dans le site et est assez choquant.



Il a été aussi surpris par l'étage nouveau ajouté au bâtiment de l'angle de la rue amiral Charner et de l'avenue général Leclerc. Le seul mérite de l'architecte est d'être d'une originalité discutable. A apprécier à la fin des travaux ...



Près du carrefour de la Moinerie, à l'angle de la rue de la Falaise et de la rue de Piégu, **le Promeneur solitaire espère toujours** le dégagement de la visibilité en reculant le mur de la propriété PIC jusqu'au droit de des garages. Cette affaire prévue depuis de nombreuses années est restée en attente pour des motifs personnels qui n'existent plus. Cela est donc réalisable dès maintenant.

Il a apprécié les conseils de la Communauté de communes fournissant des adresses d'entreprises capables d'évacuer les déchets verts.

INFORMATIONS LOCALES

Modification du PLU : Approbation

Suite à l'enquête publique de décembre 2004 et janvier 2005, le commissaire-enquêteur a exprimé un avis favorable à la modification envisagée du Plan Local d'Urbanisme de Pléneuf- Val-André. Lors de sa réunion du 24 mars 2005, le Conseil municipal a ainsi approuvé les nouvelles dispositions du PLU, qui deviendront opposables dans le délai d'un mois après réception par le préfet, sauf réaction de sa part.

Suite à une observation du Conseil général, une disposition complémentaire a été introduite au cours de l'enquête visant à limiter la création d'accès nouveaux sur la RD 786, dans la traversée de La Caderie.

En outre, pour tenir compte d'une recommandation du commissaire-enquêteur, les aménageurs de la zone du plateau du Prat se sont engagés à réserver deux parcelles pour l'aménagement d'un espace ludique.

Au cours de la réunion du Conseil municipal, un débat a eu lieu sur l'opportunité de fixer un COS sur le front de mer du Val-André. A cet égard, la réflexion demandée au CAUE, sur les effets combinés du COS et du CES, devrait permettre prochainement l'organisation d'une réunion à laquelle la municipalité a promis d'associer l'AVA.