



# InfoAVA

mail

n° 19

19 rue du Gros Tertre  
22 370 Pléneuf-Val-André  
[ava.pleneufvalandre@wanadoo.fr](mailto:ava.pleneufvalandre@wanadoo.fr)

15 avril 2011

## Révision du Plan Local d'Urbanisme

### Eléments de réflexion sur la politique de développement de l'habitat.

Le document sur l'habitat, qui présente les constats, analyses et suggestions ou propositions de l'AVA pour **participer à une concertation utile dans le cadre des travaux de révision du PLU**, est mis ce jour sur son site Internet : <http://qualitevie-valandre.com/Habitat-2011-04.pdf>.

Il vient à la suite des documents déjà présentés à cette fin :

- le document récent « Transports et déplacements » qui est la mise à jour du document d'octobre 2009 sur le « Plan général de circulation et de stationnement », et le document qui le complète « Voies et espaces publics autres que les voies de circulation automobile et les parkings » ;
- le document sur l'économie touristique de mars 2010 ;
- le document présentant les dispositions à intégrer dans le PLU pour le rendre compatible avec les Orientations Générales du SCOT du Pays de Saint-Brieuc.

Il est prévu de présenter deux autres documents :

- sur les grands projets d'urbanisme dont l'AVA demande l'inscription dans le PLU ;
- sur les dispositions à prendre pour assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti, urbain et paysager.

**L'objet central du PLU est d'organiser l'habitat sur le territoire de la commune, le cadre de vie et la vie elle-même de ses résidents, en référence à une politique définie dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).**

Cette politique est d'abord déterminée par des orientations et des dispositions d'intérêt général dont le respect s'impose strictement.

Elle est ensuite déterminée par les objectifs de développement de l'habitat propres à la commune qui sont définies par la municipalité, au titre de la décentralisation, dans le cadre et en application *in situ* de la loi et des règlements.

Le document AVA « Habitat » rappelle les références légales et réglementaires qui définissent et précisent l'intérêt général tel qu'il doit être mis en œuvre par le PLU :

- la règle fondamentale du Code de l'Urbanisme « ...le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences ... » ;

- les dispositions générales du Code de l'Urbanisme et spécialement les dispositions de la loi Littoral ;
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saint-Brieuc qui comporte des dispositions particulièrement importantes concernant le logement.

Tant que n'était pas expiré le délai légal de 3 ans pour procéder à la révision du PLU afin de le rendre compatible avec le SCOT, on pouvait sans doute considérer que les « Orientations Générales » n'étaient pas immédiatement applicables et qu'il en était peut-être de même pour la prescription concernant les 20% de logements sociaux dans toutes les opérations comportant au moins 8 logements.

Le PLU de la commune n'a pas été mis en compatibilité avec le SCOT dans le délai légal, mais dans la hiérarchie des lois et règlements, le SCOT domine le PLU ; en cas de non compatibilité, c'est le SCOT qui s'impose.

La prescription concernant les logements sociaux est claire et précise ; elle a fait l'objet, à l'attention des élus, d'un commentaire du Syndicat Mixte du Pays de Saint-Brieuc qui en explicite l'application en tant que de besoin. Elle doit être prise en compte par les promoteurs dans leurs demandes de permis de construire et, naturellement, dans l'étude de ces dossiers et l'acceptation ou le refus des permis par le maire.

Par contre, l'application de tout ce qui relève des orientations générales non assorties de règles précises, tant que le PLU ne sera pas mis formellement en compatibilité, risque de soulever des difficultés pratiques et des litiges ; il sera peut-être utile, dans certains cas, que le maire décide d'un sursis à statuer.

Les objectifs de la politique du logement propres à la commune, en fonction de la situation locale, des contraintes et des perspectives de développement, ont fait l'objet au cours de ces dernières années de la part de l'AVA d'analyses et de suggestions ou propositions que le document « Habitat » reprend d'une manière organisée.

L'Assemblée générale d'août 2005 avait pris une « décision spéciale » sur « les capacités foncières d'accueil des nouveaux résidents -résidents permanents et résidents secondaires » prenant en compte les données propres de la commune, notamment :

- **une population** qui reprenait une assez forte augmentation, mais **de plus en plus âgée,**
- **une très forte pression foncière.**

Le Projet de Territoire pour la Communauté de communes Côte de Penthièvre adopté par le Conseil communautaire du 20 décembre dernier confirme la validité de cette analyse :

- un indice de vieillissement très élevé (population des plus de 60 ans /population des moins de 20 ans) puisqu'il est de 2,30 alors qu'il est de 1,83 sur l'ensemble de la Communauté de communes et de 1,16 sur l'ensemble du département ;
- une pression foncière très forte dont l'un des éléments est la faiblesse de l'offre (sur 183 lots recensés disponibles au 30 juin 2009 sur l'ensemble du territoire communautaire, il n'y en a que 9 à Pléneuf-Val-André, alors que Saint-Alban en a 62), qui impose de réfléchir au développement de l'habitat au niveau communautaire.

Depuis 2005, l'AVA a poursuivi ses constats et analyses pour une politique de développement habitat / logement que présente le document « Habitat » rendu public ce jour.

---