



P ASSOCIATION POUR LA QUALITE DE LA VIE à PLENEUF-VAL-ANDRE.
19 rue du Gros Tertre 22370 – PLENEUF-VAL-ANDRE

DOCUMENTS URBANISME et ENVIRONNEMENT
ANALYSES – REFLEXIONS – PROPOSITIONS

Doc.AVA n° 02-16

15 novembre 2016

Révision du PLU suite de l'enquête publique

Résumé :

L'enquête publique sur la révision du PLU s'est achevée le 6 septembre 2016. La participation du public a été importante ; 237 dépositions ont été enregistrées et, lors de ses permanences, le commissaire enquêteur a reçu plus de 140 personnes ; une bonne partie des interventions a concerné **la défense du secteur du Grand Hôtel et le maintien du classement en espace boisé du parc de l'Amirauté.**

Après examen des dispositions du projet de PLU révisé, des diverses observations formulées par les personnes publiques associées et par le public et des réponses de la municipalité, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de PLU, en l'assortissant toutefois de 2 réserves concernant précisément le secteur du Grand Hôtel et le parc de l'Amirauté ainsi que de plusieurs recommandations.

Le présent document procède d'une **analyse du rapport du commissaire enquêteur au regard des positions de l'AVA.**

Le PLU éventuellement modifié, doit maintenant être approuvé par délibération du Conseil municipal. La municipalité a prévu que les observations formulées dans le cadre de l'enquête publique seront étudiées par le comité de pilotage du PLU.

L'AVA restera très attentive aux conclusions qui en seront tirées dans le document soumis à l'approbation du Conseil municipal :

- S'agissant du **parc de l'Amirauté** (§§ 2 & 5.1), l'AVA elle veillera ainsi à ce que le projet de PLU prenne bien en compte la sauvegarde du caractère boisé du parc de l'Amirauté, faute de quoi il serait conduit à engager un recours.
- Pour le **secteur du Grand Hôtel** (§§ 3 & 5.2), elle s'attachera à la justification du changement d'affectation, la maîtrise de la densification et la préservation des arbres. Si l'abandon du projet hôtelier devait être confirmé, malgré le besoin réel d'un équipement adapté pour les séminaires, la réalisation d'une résidence seniors ne devrait pas être exclue.
- D'une façon générale, l'AVA examinera les modalités de **mise en œuvre des différentes recommandations du commissaire enquêteur**, qu'il s'agisse du retrait des constructions vis à vis des emprises publiques et des limites séparatives ou des autres avis exprimés suite aux observations des personnes publiques associées et du public (§§ 4 & 5.3).

SOMMAIRE

1	Enquête publique.....	3
2	Parc de l'Amirauté.....	5
2.1	Opération d'aménagement du cœur de station	5
2.2	Mandat de l'Assemblée Générale	5
2.3	Enquête publique.....	6
2.4	Approbation du PLU	6
3	Parcelle du Grand Hôtel.....	8
3.1	Echec de l'opération « Grand Emeraude »	8
3.2	Mandat de l'Assemblée Générale	8
3.3	Enquête publique.....	8
3.3.1	Changement d'affectation	8
3.3.2	Autres modifications des règles d'urbanisme.....	9
3.3.2.1	- Emprise au sol des constructions.....	9
3.3.2.2	- Règles de prospect et de hauteur	10
3.3.2.3	- Préservation des arbres	10
3.3.2.4	- Remarques du promoteur	12
3.4	Approbation du PLU	13
4	Autres interventions	14
4.1	Demandes de modification de zonage	14
4.1.1	Zones à urbaniser AU.....	14
4.1.1.1	Programmation de l'ouverture à l'urbanisation.....	15
4.1.1.2	.Cas des zones 2AU rue du Gros Tertre	15
4.1.2	Zones UH	16
4.1.2.1	Fragilité juridique des zones UH	16
4.1.2.2	Périmètres des zones UH.....	17
4.1.2.3	Mise au point du PLU.....	18
4.1.3	Le Clos Castel.....	18
4.2	Demandes de modification du règlement	18
4.3	Réflexions générales sur le PLU.....	19
4.4	Activités économiques.....	19
4.4.1	Activités commerciales	19
4.4.2	Agriculture et golf du Val-André.....	19
4.4.2.1	Agrandissement du golf	20
4.4.2.2	Implantation d'un hôtel sur le golf.....	20
4.5	Protection du patrimoine	21
4.5.1	Protection du patrimoine bâti	21
4.5.2	Ouvertures visuelles sur la paysage maritime.....	21
4.5.2.1	- Le front de mer du Val-André	22
4.5.2.2	- Autres secteurs.....	22
4.5.2.3	- Réponse de la municipalité et conclusion du commissaire enquêteur.....	23
4.6	Accès aux Monts Colleux.....	23
4.7	Déplacements et circulation.....	24
4.8	Aire de camping-cars.....	24
5	Conclusions	25
5.1	Amirauté :	25
5.2	Grand Hôtel :	25
5.3	Autres observations.....	26

Doc.AVA n°01-16, de juillet 2016, portant analyse du projet de PLU révisé, présentait les avancées positives du projet tout en développant les principaux problèmes subsistants ; il indiquait en conclusion les propositions que l'AVA soumettrait au commissaire enquêteur, portant sur :

- -la sauvegarde de l'ambiance du front de mer du Val-André,
- -la préservation des vues sur le paysage maritime,
- -les prescriptions à imposer sur l'îlot du Grand Hôtel pour garantir son affectation à des activités touristiques,
- -la protection « espace boisé classé » du parc de l'Amirauté.

Réunie le 16 août 2016, l'Assemblée générale de l'AVA (voir InfoAVA n°54 du 20 août 2016), mettant l'accent sur le devenir de l'îlot du Grand Hôtel et sur la protection du parc de l'Amirauté, a donné un mandat spécifique au Conseil d'administration sur ces deux points (voir ci-après §§ 2.2 & 3.2).

1 Enquête publique

L'enquête publique sur le projet de PLU révisé s'est déroulée du 1^{er} août au 6 septembre 2016. Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions le 21 octobre 2016. Ces documents sont **consultables** en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture du service urbanisme. Ils seront tenus à la disposition du public à la mairie pendant une durée d'un an. Vous pouvez également les télécharger pour une consultation informatique sur le site de la mairie : <http://www.pleneuf-val-andre.fr/mairie-en-ligne/urbanisme>

La participation du public a été importante ; 237 dépositions ont été enregistrées et, lors de ses permanences, le commissaire enquêteur a reçu plus de 140 personnes ; une bonne partie des interventions a concerné **la défense du secteur du Grand Hôtel et le maintien du classement en espace boisé du parc de l'Amirauté**. Le commissaire enquêteur relève d'ailleurs l'animation assurée par l'Association des Amis de la digue du Val-André autour de l'urbanisation de la parcelle du Grand Hôtel ainsi que les diverses publications de l'AVA qui ont pu sensibiliser le public à ces thématiques.

Après examen des dispositions du projet de PLU révisé, des diverses observations formulées par les personnes publiques associées et par le public et des réponses de la municipalité, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de PLU, en l'assortissant toutefois de 2 réserves, auxquelles restent subordonné son avis favorable, concernant précisément le secteur du Grand Hôtel et le parc de l'Amirauté :

Réserve n°1 : pour la zone 1UAF dite du Grand-Hôtel,

- *Introduire la justification du changement d'affectation de la parcelle J695 dans le rapport de présentation et préciser le programme de l'OAP n°18,*
- *Ramener le coefficient d'emprise au sol à 0,60 au lieu de «non réglementé» à l'article UA.9 du règlement,*

Réserve n°2 : Parc de l'Amirauté :

- *Que le projet de jardin public de l'Amirauté soit intégré dans le nouveau règlement du PLU avec classement approprié,*
- *Et que ce projet d'aménagement du parc soit soumis à la Commission départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.*

Le commissaire enquêteur a également formulé quelques recommandations :

Recommandation n°1: d'effectuer une nouvelle lecture des articles du règlement concernant l'îlot 1UAf et d'y apporter les modifications relatives notamment aux retraits des constructions vis-à-vis de la digue promenade, vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives pour toutes les constructions existantes ou nouvelles, en bordure de la digue-promenade ou non,

Recommandation n°2: de renforcer davantage la préservation des arbres existants sur l'îlot 1UAf par un libellé plus contraignant pour les propriétaires en assurant le remplacement des arbres abattus et exiger la création à l'intérieur des parcelles du nombre de places de stationnement nécessaires selon l'utilisation de ces parcelles,

Recommandation n°3: prendre en compte l'ensemble des observations des personnes publiques associées et y apporter les modifications déjà acceptées dans la réponse de la commune,

Recommandation n°4: tenir compte des observations du commissaire enquêteur sur le contenu du dossier et de ses avis exprimés suite aux observations du public.

Nous examinerons, dans un premier temps, les questions relatives au parc de l'Amirauté et au secteur du Grand Hôtel, avant de passer en revue les autres thèmes d'intervention.

2 Parc de l'Amirauté

2.1 Opération d'aménagement du cœur de station

Par décision du 22 décembre 2015, le conseil municipal avait décidé le lancement d'une opération d'aménagement du cœur de station comprenant la réhabilitation du bâtiment de l'Amirauté, de son parc et de ses abords immédiats constitués par le complexe de tennis et le parking. La municipalité concrétisait ainsi les engagements pris par le maire et son adjointe Urbanisme, au cours des débats de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) concernant la suppression du classement « espace boisé » du parc de l'Amirauté (voir InfoAVA n°49 du 23 janvier 2016).

Nous étions alors prêts à participer à l'élaboration de ce grand projet et à suspendre notre opposition à la suppression de ce classement.

Malheureusement, l'étude tardant à démarrer, le projet d'aménagement du parc, encore loin d'être élaboré, n'avait pas pu être soumis à la CDNPS, ni intégré au règlement du projet de PLU, comme demandé par celle-ci.

Nous avons alors été conduits à revenir à une position de refus de la suppression du classement du parc comme « espace boisé ». (Voir InfoAVA n°52 du 3 août 2016).

2.2 Mandat de l'Assemblée Générale

Notre Assemblée Générale du 16 août 2016 (voir InfoAVA n°54 du 20 août 2016) a ainsi donné *mandat au Conseil d'administration* :

- *de poursuivre son action d'opposition au déclassement du parc de l'Amirauté en « espace boisé » dans le cadre l'enquête publique en cours, et ultérieurement si nécessaire, par la voie d'un recours devant le tribunal administratif ;*
- *au-delà de cette démarche conservatoire de sauvegarde générale du parc, de demander le classement de chacun des arbres du parc considéré comme élément de patrimoine remarquable et dont l'inventaire sera inscrit dans les documents du PLU pour leur assurer une protection individuelle ;*
- *de s'inscrire en outre dans une démarche positive d'élaboration et de programmation de l'opération décidée par le Conseil municipal du 22 décembre dernier d'aménagement du cœur de la station, prenant en compte notamment les « perspectives » du rapport du spécialiste du patrimoine arboré M. JEZEGOU ;*
- *d'obtenir de la municipalité qu'elle s'assure de la poursuite de cette démarche par le Conseil communautaire qui recevra la compétence Urbanisme le 1er avril 2017 par la réalisation de la 1ère étape de l'opération.*

2.3 Enquête publique

Au cours de l'enquête publique sur le projet de PLU arrêté, 41 observations ont concerné les dispositions d'urbanisation du parc de l'Amirauté.

Outre la question du classement du parc, le commissaire enquêteur note : *il est remarqué que le périmètre de centralité, secteur de diversité commerciale à protéger, empiète sur le parc.*

Dans sa réponse, la municipalité exprime le souhait de *redéfinir l'aménagement global de ce site situé au cœur de station (parking, parc, villa, etc).* Elle rappelle que l'OAP correspondante précise bien que *le périmètre actuel du Parc de l'Amirauté et son caractère végétal devront être maintenus* et ajoute qu'il sera proposé au conseil municipal de compléter cette OAP par une mention rappelant que le projet d'aménagement sera soumis à la CDNPS.

S'agissant du périmètre de centralité, la municipalité indique qu'il *répond à l'une des orientations du SCOT de Pays de Saint-Brieuc, à savoir « dynamiser la fonction économique des centralités »*. Elle ajoute que l'observation sera portée à la connaissance du comité de pilotage PLU qui se réunira avant l'approbation du PLU en conseil municipal.

Regrettant que le projet d'aménagement n'ait pas pu être présenté dans la cadre de la révision du PLU, le commissaire enquêteur propose la commune de satisfaire la demande de la CDNPS et, en raison de la sensibilité et de l'attachement du public à ce secteur, il l'invite à soumettre à la consultation de la population les esquisses du future projet d'aménagement,

En conclusion, il émet pour ce secteur la réserve suivante :

- *que le projet de jardin public de l'Amirauté soit intégré dans le nouveau règlement du PLU avec classement approprié.*
- *et que ce projet d'aménagement du parc soit soumis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*

2.4 Approbation du PLU

Le PLU éventuellement modifié, doit maintenant être approuvé par délibération du conseil municipal.

Notons que les services de l'Etat (préfecture), comme personne publique associée, ont suggéré *de requalifier ce secteur en tant que zone naturelle, assortie d'un usage culturel.*

Le bureau d'études considère que *cela sera traité au travers d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique.*

L'OAP n'ayant qu'une valeur d'orientation, un classement en zone E (zone sportive, sanitaire, scolaire, culturelle, de loisirs), tel qu'adopté par la municipalité pour Le Guémadeuc (cf. § 3.8 ci-après), serait sans doute mieux adapté ; couvrant tout ou partie de la place, il traduirait cette volonté d'un aménagement du cœur de station, à l'élaboration duquel l'AVA renouvelle son engagement de participer de façon

constructive.

En tout état de cause, l'AVA restera très attentive à ce que le projet de jardin public soit bien intégré dans le règlement du PLU, avec classement approprié, et non seulement dans l'OAP, qui ne constitue que des principes d'aménagement, de nature différente des règles et prescriptions.

A défaut son conseil d'administration se verrait contraint d'engager un recours, en application du mandat qu'il a reçu de son assemblée générale (cf. § 1.2 ci-dessus).



3 Parcelle du Grand Hôtel

3.1 Echec de l'opération « Grand Emerald »

Suite à l'échec de l'opération « Résidence de tourisme *Grand Emerald* », le promoteur EIFFAGE a proposé à la municipalité la réalisation d'une opération dite de « copropriété résidentielle de tourisme » qui exige une modification de la destination de la parcelle (voir InfoAVA n°53 du 3 août 2016) ?

3.2 Mandat de l'Assemblée Générale

Notre Assemblée Générale du 16 août 2016 (voir InfoAVA n°54 du 20 août 2016) a donné *mandat au Conseil d'administration* :

- *de maintenir dans le cadre de l'enquête publique en cours son opposition à la modification de la destination de la parcelle du Grand Hôtel dans le Règlement du PLU en révision, et, le cas échéant, de la poursuivre par un recours devant le tribunal administratif;*
- *- de demander à monsieur le commissaire-enquêteur de se saisir du dossier conformément à l'invitation que nous en fait la Chambre Régionale des comptes et d'exprimer dans son rapport et ses conclusions un avis motivé sur le bien-fondé et l'opportunité de la modification de la destination de la parcelle dans le PLU révisé ;*
- *- de proposer à la municipalité d'introduire dans le PLU révisé au stade final de son adoption dans le Règlement de la parcelle la solution alternative « résidence avec services pour seniors » dans des conditions qui devraient lever l'opposition de l'AVA.*

3.3 Enquête publique

Au cours de l'enquête publique sur le projet de PLU arrêté, 175 observations ont concerné les dispositions d'urbanisation de l'îlot du Grand Hôtel.

3.3.1 Changement d'affectation

Aucune justification sur le changement d'affectation de l'îlot ne figure dans le dossier d'enquête.

Dans sa réponse, **le maire** expose les raisons de l'abandon par le groupe EIFFAGE de la création d'un hôtel à cet endroit, pour y créer une copropriété résidentielle de tourisme. Loin de mettre en doute la bonne foi du promoteur, il souligne **les efforts, restés vains, de la municipalité** pour rechercher un autre gestionnaire et justifie l'abandon d'un projet hôtelier par **la dégradation de la situation économique et les difficultés de l'hôtellerie face à la concurrence sur internet**, avec notamment le développement de sites comme « Airbnb », qui offrirait plus de 150 locations saisonnières sur la commune. Il s'appuie en outre sur une note de « Côtes d'Armor Développement », concernant le contexte économique et touristique.

Le maire évoque également la **concurrence** qu'un nouveau projet hôtelier exercerait vis à vis des équipements existants.

A cet égard, relevons l'article « **Y a-t-il trop d'hôtels dans la station ?** », publié par « Le Penthièvre » le 11 août dernier, selon lequel le gérant de l'un des hôtels du Val-André souligne le **besoin d'un hôtel pour les séminaires** ; sans craindre la concurrence, cet hôtelier prône au contraire l'importance d'une dynamique à l'échelle de la ville : « *on construit pour étendre l'offre, c'est du marketing !* » et redoute qu'à force de faire des appartements à louer elle ne devienne *une station Airbnb sans visibilité de développement*.



Le commissaire enquêteur a également souhaité rencontrer le promoteur, pour connaître son point de vue sur les conditions d'acquisition du site du site du Grand-hôtel et de mieux cerner ses intentions sur le nouveau projet envisagé. Celui-ci a surtout développé les remarques que suscite de sa part le projet de règlement (voir § 2.3.2 ci-après).

Constatant qu'aucune justification sur le changement d'affectation de l'îlot n'est mentionnée dans le dossier d'enquête et prenant acte de la réponse de la commune sur les raisons de l'abandon par le groupe Eiffage de la création d'un hôtel à cet endroit, **le commissaire enquêteur** demande que le changement d'affectation et de l'utilisation de la parcelle soit justifiée dans le rapport de présentation.

Il note en outre que les conditions d'acquisition de la parcelle par le groupe Eiffage, qu'avait soulevées l'AVA, ne relève pas de sa compétence, son avis ne pouvant porter que sur les conditions de déroulement de l'enquête et sur les dispositions envisagées en matière d'urbanisation.

En conclusion, s'agissant de l'affectation, dans sa réserve n°1 « pour la zone 1Uaf dite du Grand Hôtel » le commissaire enquêteur spécifie :

- *Introduire la justification du changement d'affectation de la parcelle J695 dans le rapport de présentation et préciser le programme de l'OAP n°18.*

3.3.2 Autres modifications des règles d'urbanisme

Les observations touchant aux règles d'urbanisme sont nombreuses. Pour l'essentiel, elles traduisent la crainte d'une densification à outrance de cette parcelle.

A contrario, le promoteur, que le commissaire enquêteur a souhaité rencontrer, formule différentes remarques sur le projet de règlement, visant à lui permettre de développer son projet de copropriété résidentielle de tourisme.

3.3.2.1 - Emprise au sol des constructions

Le document graphique classe l'îlot du Grand Hôtel en zone 1Uaf. Dans ce sous-secteur de la zone Uaf, le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) n'est pas règlementé alors qu'il est de 0,60 dans le PLU actuellement en vigueur, secteur 1Uaf 1h.

Précisant qu'à aucun moment il n'a été envisagé d'accorder des droits à construire supplémentaires au promoteur, le maire indique qu'il proposera, lors de l'approbation du PLU en conseil municipal, le rétablissement du coefficient d'emprise au sol de 0,60.

En conclusion, dans sa réserve n°1 « pour la zone 1UAf dite du Grand Hôtel » le commissaire enquêteur spécifie :

- *Ramener le coefficient au sol à 0,60 au lieu de « non réglementé » à l'article UA8 du règlement.*

3.3.2.2 - Règles de prospect et de hauteur

La majorité des intervenants demandent une limitation de hauteur au faîtage de 14 , le maintien d'un recul de 3m sur les rues perpendiculaires à la digue et l'interdiction d'implantation en limite séparative, avec un retrait de 3m pour conserver un rythme vide/plein en première ligne face à la mer.

Par ailleurs, un intervenant attire l'attention sur une disposition de l'article UA.5, selon laquelle *en zone UAf, le long de la digue-promenade, les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport à la limite du domaine public de la digue-promenade. La distance de retrait serait similaire à celle des constructions ou des groupes de constructions voisins existants d'origine, sans excéder la distance de retrait maximale constatée. Cela imposerait de construire en partie sur les arbres centenaires.*

Cette observation rejoint les nombreuses observations relatives à la préservation des arbres (voir § 2.3.2.3 ci-après).

En réponse, le maire précise que les règles de hauteur n'ont pas été modifiées par rapport au PLU en vigueur et indique que les règles de recul par rapport aux voies perpendiculaires à la digue et d'implantation par rapport aux limites séparatives vont être réétudiées avec le souci de s'assurer de la cohérence et de la qualité du tissu urbain.

S'agissant de l'incidence de la règle de retrait par rapport à la digue, le maire indique que cette observation fera l'objet d'une étude au prochain comité de pilotage du PLU en vue d'un éventuel ajustement du règlement, qui sera proposé au vote du conseil municipal.

Dans son avis, le commissaire enquêteur relève que *l'implantation des constructions par rapport à la digue n'est plus fixée à 3m mais fonction des constructions voisines (ce qui risque de poser des difficultés avec la volonté de conserver les arbres existants).*

Ainsi, le commissaire enquêteur assorti son avis favorable d'une recommandation n°1 : *Effectuer une nouvelle lecture des articles du règlement concernant l'îlot 1UAf (Grand Hôtel) et d'y apporter les modifications relatives notamment aux retraits des constructions vis à vis de la digue promenade, vis à vis des emprises publiques et les limites séparatives pour toutes les constructions existantes ou nouvelles, en bordure de la digue promenade ou non.*

3.3.2.3 - Préservation des arbres

Parmi les documents soumis à l'enquête, seule l'OAP, qui n'a qu'un caractère d'orientation, traite de la question :

Paysage : *La majorité des arbres existants devront être impérativement conservés. Toute suppression ne sera accordée qu'en raison de motifs techniques avérés, ou pour des motifs liés à la sécurité des personnes et des biens.*

Le document graphique de l'OAP mentionne, sur 2 triangles côté digue, *arbres existants à conserver.*



Ces dispositions apparaissent insuffisantes à nombre d'intervenants, qui demandent une rédaction plus contraignante, notamment le classement en « espace boisé classé ».

L'association « les Amis de la digue » signale par ailleurs *l'existence d'une étude indiquant que l'abattage d'un ou deux de ces dix arbres centenaires condamnerait les autres à cause de l'enchevêtrement des racines et des frondaisons.*

Conscient de la valeur paysagère de ces arbres, le maire estime que l'OAP en permet une protection suffisante ; il ne semble pas avoir connaissance de l'étude citée, mais estime que des solutions techniques existent pour permettre de réaliser des travaux sans porter atteinte à la santé des arbres à préserver.

De son côté, le promoteur souhaite remplacer, dans l'OAP, la mention *toute suppression ne sera accordée qu'en raison de motifs techniques avérés*, par « *seuls deux arbres pourront être supprimés* », conformément à ce qui était prévu dans la projet du « Grand Emeraude ».

Prenant acte de la volonté de la municipalité de conserver la majorité des pins maritimes, le commissaire enquêteur recommande à la commune de compléter les orientations d'aménagement de cet îlot par « *tout arbre abattu devra être remplacé par un autre de même espèce* » et « *le propriétaire, avant toute suppression devra s'assurer de la pérennité des autres pins* ».

Soulignant que ces arbres sont un repère pour les promeneurs sur la digue et participent au charme de ce secteur auquel ils sont très attachés, le commissaire enquêteur ajoute que de telles mesures de préservation devraient également s'appliquer aux autres arbres de même espèce situés en propriétés privées le long de la digue.

En conclusion, il formule un avis favorable à la demande du promoteur, dans la mesure où une étude pourra garantir la pérennité des arbres restant après abattage des deux arbres prévus et en exigeant leur remplacement avec la même espèce végétale.

Tel est le sens de sa recommandation n°2 :

Renforcer davantage la préservation des arbres existants sur l'îlot 1Uaf par un libellé plus contraignant pour les propriétaires en assurant le remplacement des arbres abattus et exiger la création à l'intérieur des parcelles du nombre de places de stationnement nécessaires selon l'utilisation de ces parcelles.

3.3.2.4 – Remarques du promoteur

Outre sa demande relative aux arbres à préserver (§ 2.3.2.3 ci-dessus), le promoteur formule différentes remarques ayant trait à l'obligation de réaliser des logements sociaux, l'implantation en limite séparative, la hauteur des constructions, les obligations en matière de stationnement et la vocation touristique.

Le maire indique que ces remarques seront étudiées lors d'une réunion avec le comité de pilotage où seront reprises toutes les observations émises sur ce site de l'ancien Grand Hôtel.

De son côté, prenant acte des engagements du promoteur de réaliser une copropriété résidentielle de tourisme de 55 logements environ, du maintien d'une activité touristique dans la résidence et d'un restaurant au rez-de-chaussée, avec la création du nombre de stationnement en corrélation avec les besoins, le commissaire enquêteur énonce d'ores et déjà certaines observations :

- **Obligations en matière de logements sociaux** (article UA.2) - **Avis défavorable**, le projet, ne concernant plus une résidence de tourisme, ne peut bénéficier des avantages correspondants et être exonéré des obligations en matière de création de logements sociaux.
- **Construction en limite séparative** (article UA.6) – **Avis favorable** : le règlement interdit l'implantation en limite séparative latérale. Toutefois le Grand Hôtel était édifié en limite séparative avec les propriétés de la rue des Courlis ; Le commissaire enquêteur ne s'oppose pas à une adaptation de cette règle pour cet îlot, sachant que les vues vers la mer entre les propriétés seraient maintenues du fait des écarts entre les diverses constructions.
- **Hauteur maximale des constructions** (article UA.9) – **Avis favorable** : Le règlement fixe le niveau d'implantation des constructions en léger surplomb de la digue, interdisant le décaissement ou le remblaiement. Le promoteur demande de pouvoir implanter son projet au même niveau que celui accordé pour le Grand Emeraude ; cela nécessite un léger décaissement du sol actuel. Le commissaire enquêteur estime qu'un léger décaissement pourrait être accepté dans la mesure où un surplomb initial de 35 cm serait maintenu.
- **Obligations en matière de stationnement** (article UA.11) – **Avis défavorable** : Le promoteur demande que, dans le cadre du projet de Copropriété résidentielle de Tourisme, la règle de stationnement applicable aux résidences de tourisme soit étendue aux logements qui feront l'objet d'une location meublée dans la cadre d'un mandat de gestion. Le commissaire enquêteur souligne que les appartements pouvant être vendus en logements à l'année après optimisation fiscale par les premiers propriétaires, pourraient nécessiter des stationnements complémentaires à l'avenir.
- **Vocation touristique** (OAP n°18) – **Avis défavorable** : Le promoteur demande de remplacer la mention « au moins la moitié du programme devra être à vocation touristique » par « le programme veillera à atteindre la moitié de l'occupation en destination d'hébergement touristique ». Compte tenu de la volonté de la municipalité de maintenir à cet endroit une activité touristique et de l'affectation initiale de la parcelle lors de son acquisition, le commissaire enquêteur estime logique de maintenir la rédaction initiale.

3.4 Approbation du PLU

Le PLU éventuellement modifié, doit maintenant être approuvé par délibération du conseil municipal.

Le maire indique que toutes les observations émises sur ce site de l'ancien Grand Hôtel feront l'objet d'une réunion avec le comité de pilotage.

L'AVA restera très attentive à la façon dont elles seront prises en compte, tout particulièrement quant à la justification du changement d'affectation, la maîtrise de la densification et la préservation des arbres. Une sauvegarde intégrale de l'espace boisé lui semble particulièrement souhaitable.

Elle ajoute que si l'abandon du projet hôtelier devait être confirmé, malgré le besoin réel d'un équipement adapté pour les séminaires, la réalisation d'une résidence seniors (cf. § 3.2 ci-dessus) pourrait être intéressante :

- -tant pour le promoteur :
 - marché favorable,
 - absence d'obligation de logements sociaux
- que pour l'activité socio-économique de la commune.

4 Autres interventions

Pour aborder les autres thèmes d'intervention, nous retiendrons la classification adoptée par le commissaire enquêteur dans son rapport.

4.1 Demandes de modification de zonage

La plupart des demandes de modification de zonage visent à classer certaines parcelles en zone constructible, alors que, dans le projet de PLU, elles sont classées :

- en zone Uy (zone artisanale de La Cour),
- en zone A (zone agricole), N ou NL (zones naturelles et forestières)
- ou encore en zone Uin (zone urbaine comportant des risques d'inondation), constructibles mais assorties de règles spécifiques afin de réduire les risques pour les futurs habitants.

Après examen par la commune, seule une demande, concernant le secteur de La Cour, pourrait être prise en considération dans la mesure où la modification de zonage n'est pas contraire aux objectifs du PLU et aux orientations du SCOT ; elle sera proposée au conseil municipal.

Les autres demandes reçoivent, un avis défavorable de la part du commissaire enquêteur dans la mesure où elles concernent des parcelles situées en zone d'habitat diffus, ne constituant pas un espace urbanisé au sens de la loi « littoral ».

Une attention particulière doit cependant être apportée aux dispositions relatives aux zones AU (à urbaniser), aux zones UH (secteur urbanisé dans l'espace rural), ainsi qu'à la demande présentée par l'association « Les Clos Castel ».

4.1.1 Zones à urbaniser AU

Au sens de la loi « littoral », l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser constitue une extension de l'urbanisation. Elle doit se réaliser **en continuité avec les agglomérations et villages existants**, ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

En outre, dans **les espaces proches du rivage**, au delà de la règle de continuité, *l'extension limitée de l'urbanisation ... doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale....*

La délimitation des espaces proches du rivage retenue dans projet de PLU, est celle réalisée par les services de l'Etat en 1995 ; une grande partie du territoire communal se trouve dans les espaces proches ainsi délimités. Au regard des critères déterminés par la jurisprudence, ces services, en tant que personne publique associée, avaient suggéré de

procéder à une nouvelle délimitation, notamment pour prendre en compte le critère relatif à la caractéristique des espaces séparant les terrains de la mer.

Compte tenu du caractère très urbanisé, l'application de ce critère pourrait conduire à réduire sensiblement la délimitation des espaces proches de l'agglomération. Cependant les élus n'ont pas souhaité engager une telle analyse.

Le PLU distingue

- les zones 1AU, dont les conditions de desserte permettent l'ouverture immédiate, selon le programme d'aménagement défini par les orientations d'aménagement et de programmation,
- et les zones 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonné à une modification ou une révision du PLU (ouverture à long terme).

Les services de l'Etat, personne publique associée, ont relevé que *certaines des extensions d'urbanisation projetées sont bien décrites et justifiées dans le rapport de présentation au regard de leur caractère limité. Cependant, cette justification n'est pas apportée pour toutes les zones constituant de l'extension d'urbanisation. Le rapport de présentation n'apporte par ailleurs aucune justification relative au positionnement de ces extensions d'urbanisation selon des critères liés à la configuration des lieux.*

Ceci devra être réalisé lors de la mise au point du PLU avant approbation.

4.1.1.1 Programmation de l'ouverture à l'urbanisation

Plusieurs intervenants, dont les terrains sont classés en zone 2AU (ouverture à long terme), demandent le reclassement en zone 1AU, afin d'y réaliser un projet de construction, précisant que tous les réseaux existent à proximité.

La municipalité estimant que toute construction individuelle serait contraire à l'objectif d'aménagement d'ensemble, et propose le maintien du classement.

Le commissaire enquêteur, rejoignant la position de la commune émet ainsi un avis défavorable à ces demandes.

4.1.1.2. Cas des zones 2AU rue du Gros Tertre

Un intervenant s'inquiète du projet d'ouverture à l'urbanisation de 2 zones 2AUC ente le Gros Tertre et la Caderie (secteur diffus en partie hors de la limite d'entrée de ville, impact du recul par rapport à la route départementale, accès et sortie sur cette voie très fréquentée, coût disproportionné de la création d'un rond-point, proximité du secteur de stockage des boues du port).

Dans sa réponse, la municipalité souligne que ce projet s'inscrit en continuité de l'enveloppe urbaine, conformément au projet de développement de l'habitat.

Le commissaire enquêteur relève que les opérations classées 2AUC doivent faire l'objet d'enquêtes publiques avant leur ouverture à l'urbanisation. Il partage néanmoins l'avis

de l'intervenant, soulignant, en outre, que l'une de ces zones est prévue à proximité d'une importante zone humide.

4.1.2 Zones UH

Dans Doc.AVA n°01-16 de juillet 2016, nous avons relevé les dispositions, prévues par le projet de PLU, pour encourager la densification de l'urbanisation au sein des hameaux, conformément aux dispositions du SCOT :

- *L'extension de l'urbanisation dans les hameaux n'est pas possible. Seule une densification de l'urbanisation est permise : construction à l'intérieur du tissu urbain existant (dent creuse...), utilisation du foncier mutable (friche...).*
- *L'extension de l'urbanisation à partir de formes d'habitat isolé est proscrite. Aucune construction ne peut être autorisée dans les zones d'urbanisation diffuse, hormis l'adaptation et l'évolution du bâti existant.*

A cet effet le projet de PLU identifie six secteurs d'habitat dense qui pourraient être confortés, au niveau des dents creuses, dans les limites de l'urbanisation existante. Il les classe en zone UH à vocation d'habitat, correspondant à des secteurs urbanisés au sein de l'espace rural dont le caractère et l'aspect méritent d'être sauvegardés : Les Rues, Cargré, Saint-Mathurin, La Ville Berneuf, Le Temple, La Caderie.

4.1.2.1 Fragilité juridique des zones UH

Ces dispositions ne soulevaient pas d'objection de notre part, mais nous avons toutefois signalé l'évolution de la jurisprudence, concernant l'application de la loi « littoral », de nature à fragiliser les autorisations qui pourraient être accordées dans ces zones.

Le juge administratif tend, en effet, à considérer tout projet de construction comme constitutif, en lui-même, d'une extension de l'urbanisation et a ainsi sanctionné plusieurs projets de construction sur des parcelles situées dans les « dents creuses » de hameaux, les considérant comme des extensions de l'urbanisation, non en continuité avec les agglomérations et les villages, condition exigée par la loi « littoral » (article L 146-4 du code de l'urbanisme).

Pour assurer une harmonisation de l'application de la loi « littoral » en Bretagne, les services de l'Etat avaient diffusé, en juin 2015, un document « Référentiel loi littoral » qui procédait à une analyse approfondie de cette jurisprudence. Nous attendions alors la position que prendraient les services de l'Etat, en tant que personne publique associée.

En l'occurrence, le préfet a simplement rappelé cette fragilité juridique, sans faire d'objection dirimante. En réponse, la commune exprime le souhait de maintenir ces 6 secteurs, sans en revoir les périmètres, dont les élus se sont assurés, au cours de l'étude, qu'ils ne permettent aucune extension de l'urbanisation de ces zones.

En réponse à une intervention au cours de l'enquête, sur cette question, la commune, faisant référence à une récente décision du tribunal administratif de Rennes, précise que ces hameaux sont des zones déjà urbanisées au regard du nombre et de la densité des constructions et en déduit qu'une densification au sein de ces espaces urbanisés peut y être admise.

Dans cette décision du 8 avril 2016, portant sur un cas de même nature dans le Morbihan, le TA de Rennes admet implicitement que toute construction nouvelle, même en continuité avec d'autres constructions, constitue une extension de l'urbanisation ; ce faisant, il considère que *les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les zones déjà urbanisées, caractérisées par une densité significative des constructions, mais qu'aucune construction ne peut en revanche être autorisée, même en continuité avec d'autres constructions, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations*. Le secteur dont il s'agit formant ... un ensemble urbanisé cohérent caractérisé par une densité significative de constructions, le TA estime que cette zone, qui n'est pas caractérisée par un habitat diffus, peut être regardée comme étant un espace urbanisé ou un village au sens du I de l'art L. 146-4 du code de l'urbanisme.

Dans la mesure où les zones UH prévues par le projet de PLU sont bien caractérisées par une densité significative des constructions, les constructions nouvelles, considérées comme une extension de l'urbanisation, pourraient ainsi y être autorisées.

A contrario, des secteurs s'apparentant à de l'habitat diffus, tels que Bien-y-Vient, n'ont pas été classés en zone UH.

Comme rappelé en introduction du § 4.1.1 relatif aux zones à urbaniser, *l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage ... doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, à moins d'être conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale*. En l'occurrence, le SCOT encourageant la densification de l'urbanisation au sein des hameaux, les constructions envisagées à l'intérieur du tissu urbain existant de ces zones UH devraient pouvoir être autorisées, sans que le PLU n'ait à apporter de justification ni de motivation particulières.

4.1.2.2 Périmètres des zones UH

Au cours de l'enquête, plusieurs observations ont porté sur la délimitation de ces zones UH, qui exclue des parcelles (parfois simplement des parties de parcelle) en les laissant en zone A ou N, non constructible.

Indiquant que ce classement s'est fait conformément à la loi littoral qui interdit toute extension de l'urbanisation en dehors des zones déjà urbanisées, caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions, le maire estime, au regard de la localisation des parcelles en cause, que le classement doit être maintenu.

Reconnaissant les difficultés que ce classement pose à certains propriétaires, dont les terrains sont devenus inconstructibles, le commissaire enquêteur, rejoignant la position de la commune, émet un avis défavorable à l'extension souhaitée de ces périmètres.

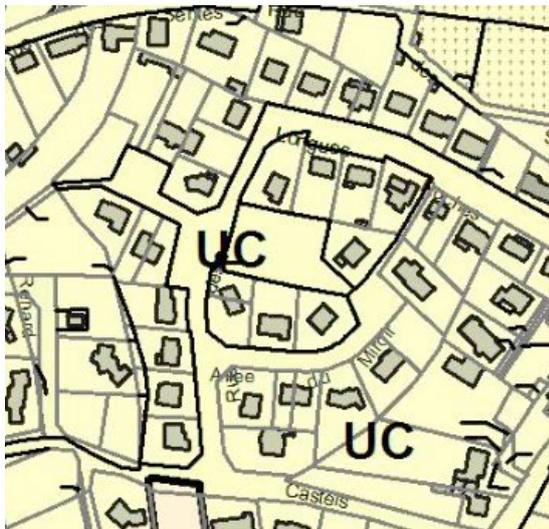
Au contraire, il invite la commune à restreindre les périmètres constructibles de certaines zones, qui lui semblent relativement étendues, alors que la possibilité de construire à l'intérieur d'un espace de type hameau a été rappelée par le SCOT, à la stricte condition toutefois que celui-ci soit suffisamment structuré et qu'il s'agisse de densification. Ces périmètres devraient ainsi être ramenés au plus près des constructions en place, pour éviter que des demandes de permis de construire puissent être considérées comme des extensions d'urbanisation interdites.

4.1.2.3 Mise au point du PLU

Lors de la mise au point du projet de PLU, en vue de son approbation par le conseil municipal, le comité de pilotage devra ainsi s'assurer :

- que chacun de ces hameaux forme bien un ensemble cohérent caractérisé par une densité significative des constructions, sans inclure un habitat pouvant être caractérisé de diffus,
- et que les limites des zones UH n'ouvrent pas des possibilités de construction qui ne soient pas strictement en leur sein.

4.1.3 Le Clos Castel



A la suite de la réalisation du lotissement du Clos Castel, les voies et espaces verts ont été rétrocédés à la commune qui les a classés dans son domaine public, par délibération du 11 avril 1985.

Aujourd'hui, l'Association des Clos Castel semble craindre pour la pérennité de l'espace vert sis au centre du lotissement et demande son classement en zone N.

Estimant qu'aucun projet d'aménagement ne justifie le changement de zonage, la municipalité conclut au maintien en zone UC et dans le domaine public, comme dans le PLU en

vigueur.

En conclusion, le commissaire enquêteur émet un avis défavorable au classement de cette parcelle en zone N. Il souligne toutefois que *cette parcelle de faible surface, ... située au centre d'une zone pavillonnaire importante pourrait être réservée en espace vert et partiellement convertie en espace de convivialité et de jeux pour les enfants du quartier.*

Il relève à ce propos ce qui est indiqué page 15 des Orientations d'Aménagement et de Programmation du projet de PLU : *La place du végétal au sein d'un quartier doit concourir à sa mise en valeur. Les espaces verts doivent être conçus comme des espaces de respiration au sein des ensembles bâtis.*

L'intérêt que la municipalité mettra à la réservation et à la protection de cet espace devrait atténuer les inquiétudes de l'association.

4.2 Demandes de modification du règlement

Plusieurs intervenants formulent des remarques sur la rédaction du règlement ou des OAP.

Estimant que ces observations méritent une attention particulière, la municipalité indique qu'elles seront étudiées par le comité de pilotage du PLU.

Toutefois, les observations portant sur une densification jugée excessive, ne pourront pas être retenues, dans la mesure où il convient de respecter un objectif global sur la commune de 22 logements par hectare, conformément aux orientations du SCOT.

4.3 Réflexions générales sur le PLU

Deux dépositions sont mentionnées à ce titre, évoquant plusieurs points distincts dont certains concernent des mesures de protection, qui seront traités au § 3.5 Protection du patrimoine, ci-après.

L'une est celle de l'AVA, à travers **Doc.AVA n°01-16** (cf. introduction du présent document) **remis au commissaire enquêteur. Celui-ci prend acte de la position de l'association sur les avancées positives qu'elle a constatées à la lecture du dossier.**

4.4 Activités économiques

4.4.1 Activités commerciales

Les différentes interventions concernent la zone commerciale des Chênes, dont le PLU prévoit une extension (zone 1AUyc).

Plusieurs questions portant sur l'éventualité d'un déplacement du centre Leclerc.

Les élus prennent acte de ces observations auxquelles il n'est pas possible d'apporter de réponse dans le cadre de la procédure de révision du PLU.

La municipalité prend acte également d'une observation relative aux incidences de cette extension sur les commerces de proximité existants.

Elle relève en outre que, bien que non identifiée dans une ZACOM par le SCOT, cette zone est intégrée au périmètre de centralité qui identifie des zones de diversité commerciale des communes.

Le commissaire enquêteur rappelle en outre les dispositions du SCOT qui précise : *Tout commerce, quelque soit sa superficie, est accueilli (et maintenu) de manière préférentielle en centralité. Les grandes et moyennes surfaces implantées en centralité constituent également un facteur d'équilibre territorial des fonctions commerciales et de dynamisation du cadre de vie. Il est ainsi souhaitable de conserver et d'attirer ces équipements de taille significative dans les centralités,*

En réponse à la SCI Les Chênes, qui s'inquiète des différentes contraintes pesant sur le site d'extension, la commune se propose d'accompagner le pétitionnaire pour trouver des solutions lors de l'instruction du permis d'aménager. Le commissaire enquêteur de son côté, estime possible un agrandissement suffisamment conséquent de la partie commerciale du centre, malgré les contraintes imposées.

4.4.2 Agriculture et golf du Val-André

Pour mettre en valeur le potentiel touristique de la commune, le PADD préconise de diversifier et renforcer l'offre touristique. Il s'agit notamment d'*améliorer l'accueil sur le golf* :

- *en agrandissant le golf (9 trous supplémentaires)*
- *en favorisant l'implantation d'un hôtel sur le golf*

4.4.2.1 Agrandissement du golf

Le rapport de présentation précise (§4.2.1.6. Le secteur naturel à vocation de loisir Ng) : *Le parcours enherbé du golf a été classé en zone Ng pour une surface de 73 ha. Par rapport au zonage Ng inscrit au PLU de 2004, une surface d'environ 23 ha a été ajoutée au Sud-Est du site actuel pour permettre l'extension du golf (9 trous supplémentaires), soit une augmentation d'un tiers environ.*

En tant que personne publique associée, la Chambre d'Agriculture avait noté que dans le document arrêté ne figurent pas d'éléments qui puisse justifier ce besoin (d'un point de vue économique ou fonctionnel), ni aucun élément qui justifie le besoin de 23 ha. Or, comme exprimé dans le rapport de présentation, ce projet impacte deux exploitations agricoles.

En réponse la municipalité avait indiqué que la commune allait se rapprocher du directeur du golf et fournir, pour les intégrer au rapport de présentation, les justifications demandées. Elle ajoutait qu'une étude économique sera réalisée le moment venu sur les exploitations agricoles fortement impactées et les mesures de compensation adéquates seront mises en place.

Cette question ayant été reprise par un intervenant, au cours de l'enquête publique, le maire souligne que cet équipement est l'un des plus beaux parcours français et que son développement, enjeu économique important, ne peut se faire que par la création d'un parcours de 9 trous, en supplément du 18 trous existant. Il met au dossier la note rédigée par le directeur du golf (annexe 11 au rapport du commissaire enquêteur) permettant de mieux comprendre et justifier les besoins en extension de cet équipement.

Le commissaire enquêteur demande à la commune d'apporter au dossier de révision du PLU les justifications sur cette extension de la zone Ng.

4.4.2.2 Implantation d'un hôtel sur le golf

Parmi les projets économiques et touristiques structurants du territoire, le SCOT du Pays de Saint-Brieuc avait identifié *le renforcement de l'offre hôtelière à proximité du golf de PLENEUF VAL ANDRE.*

A cet effet le projet de PLU a délimité *une zone UG, destinée à accueillir les constructions nécessaires au fonctionnement du golf.*

En zone UG, les constructions doivent être édifiées avec un minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies ou places existantes. Une implantation sur la limite séparative est autorisée, si ce n'est pas le cas, la construction doit respecter un recul de 3 m. Compte tenu de la position de ce site au sommet de la falaise, l'impact paysager de futures constructions peut être important. C'est pourquoi la hauteur maximale autorisée est de seulement 9 m au faîtage.

Afin de conserver une part importante d'espace vert aux abords des constructions, l'emprise au sol maximale des constructions représente 60 % maximum de la surface de l'unité foncière.

Pour l'intervenant, cité au § 3.4.2.1 ci-dessus, cette opération semble totalement injustifiée tant au plan écologique que logistique.

En réponse, la municipalité indique que le projet devra adapter sa densité et ses gabarits au site par une insertion de grande qualité architecturale.

Dans son avis, le commissaire enquêteur relève la forte co-visibilité entre le littoral et la zone UG, bien que celle-ci occupe un palier où la végétation masque partiellement le club-house actuel ; il souligne ainsi la fragilité juridique que présente cette zone dans le cadre de l'application de la loi Littoral, malgré l'identification du projet par le SCOT. Il invite la commune à veiller particulièrement à l'insertion paysagère des futures constructions et à réexaminer le coefficient d'emprise au sol, fixé à 0,60, qui lui semble trop important sur cette zone de deux hectares, afin de limiter l'urbanisation de ce secteur au strict besoin du golf.

4.5 Protection du patrimoine

4.5.1 Protection du patrimoine bâti

Plusieurs interventions portent sur la préservation du patrimoine bâti :

- « Protéger l'homogénéité de la digue, comme il faut protéger les maisons du port de Dahouët ».
 - La municipalité renvoie à l'inventaire du patrimoine qui a permis de mettre en place des règles spécifiques pour la protection de l'identité des 3 zones d'intérêt patrimonial de Pléneuf, Dahouët et du Val-André ; la Digue est ainsi préservée au même titre que les maisons de Dahouët.
- Identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - La commune envisage une mise à jour de l'inventaire de ces bâtiments.
- Conservation du style régional notamment pour le traitement des toitures.
 - Le municipalité précise qu'au sein des ensembles d'intérêt patrimonial, les toitures terrasse sont interdites sur le volume principal de la construction, sauf lorsqu'il s'agit d'un niveau d'étage traité en attique. Les toitures terrasse des volumes secondaires seront soit accessibles, soit végétalisées.
 - Le commissaire enquêteur ajoute que si l'homogénéité du bâti doit être préservée au sein des ensembles d'intérêt patrimonial, la collectivité ne peut se soustraire aux évolutions architecturales contemporaines en dehors de ces ensembles à préserver.

4.5.2 Ouvertures visuelles sur la paysage maritime

Un des attraits de la commune de Pléneuf-Val-André, « **station classée de tourisme** », réside dans les nombreuses **ouvertures visuelles sur le paysage maritime**.

Le **document graphique, planche « patrimoine »**, a identifié, au titre des articles L.151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme, quelques vues sur le grand paysage à préserver. Mais il en existe beaucoup d'autres tant depuis l'espace public que depuis de nombreuses propriétés privées. Leur préservation constitue un enjeu majeur pour l'avenir.

4.5.2.1 - Le front de mer du Val-André

L'article UA6 -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Nouvelles constructions- spécifie :

§ 1.3- En zone UAf, le long de la digue-promenade, l'implantation en limite séparative latérale est interdite. Les constructions respecteront un retrait d'au moins 3 m de façon à conserver un rythme vide/plein depuis la digue-promenade, correspondant aux implantations d'origine des villas.

Pour les parcelles directement en front de mer, ce retrait paraît également s'imposer le long des rues perpendiculaires.

Par contre, pour les parcelles qui ne sont pas directement en front de mer, il semble qu'il faille se référer aux dispositions du §15 de l'article UA.5 :

Dans les autres secteurs d'intérêt patrimonial, les nouvelles constructions devront s'implanter à l'alignement ou en retrait de la limite du domaine public en fonction de l'implantation des constructions voisines. La distance de retrait sera similaire à celle des constructions ou des groupes de constructions voisines existantes à proximité immédiates, sans excéder la distance de retrait maximale constatée.

La règle du recul de 3 m. figurant dans le PLU actuellement en vigueur serait ainsi abandonnée. Certes des dérogations étaient envisagées en fonction des constructions existantes mais elles étaient strictement encadrées tant en surface qu'en hauteur, alors que la nouvelle rédaction institue l'alignement comme la règle de base. Les seules dispositions de nature à préserver l'ouverture visuelle sur la mer semblent être celles relatives aux clôtures et plantations.

Ces dispositions, sans doute justifiées par le souci d'une bonne insertion dans le tissu urbain existant, ont le terrible inconvénient, en se référant aux constructions existantes, d'élever au rang de modèle celles qui ont pu être autorisées à la fin du 20^{ème} siècle et qui tendaient à transformer le bâti de la digue promenade en un front de mer constituant une barre.

L'AVA a ainsi fait valoir que, si le retrait par rapport aux limites séparatives, permet de conserver un **rythme vide/plein participant à l'ambiance du front de mer**, l'absence de retrait des constructions le long des rues perpendiculaires à la digue va tout à fait à **l'encontre du souci de préserver l'ouverture visuelle sur le grand paysage maritime de la digue** et suggère ainsi de revenir sur les dispositions relatives au recul sur voirie en rétablissant la norme d'un retrait de 3m.

Concernant les reculs sur voirie, comme éléments favorisant l'ouverture visuelle sur la mer, la municipalité souligne qu'il convient aussi de tenir compte du tissu urbain déjà constitué et de s'assurer de sa cohérence. Elle ajoute que l'observation formulée dans le cadre de l'enquête publique sera étudiée lors du prochain comité de pilotage du PLU.

4.5.2.2 - Autres secteurs

Dans les autres secteurs en première ligne face à la mer, pour maintenir des trouées visuelles depuis la voirie arrière, comme depuis les constructions de second rang, l'AVA

suggère qu'à l'instar de ce qui est prévu en zone UAf, le long de la digue-Promenade, le règlement prescrive que les *constructions respecteront un retrait d'au moins 3 m* par rapport aux limites séparatives *de façon à conserver un rythme vide/plein*.

4.5.2.3 – Réponse de la municipalité et conclusion du commissaire enquêteur

Après avoir rappelé qu'après étude il était apparu que cette ouverture visuelle pouvait être préservée par l'identification de 6 « cônes de vue » à préserver au titre de la loi paysage et noté qu'il convient de tenir compte du tissu urbain déjà constitué et de s'assurer de sa cohérence, la municipalité indique que l'observation formulée sera étudiée lors du prochain comité de pilotage.

Le commissaire souligne l'importance de préserver les vues vers la mer pour les constructions de second rang, bien que personne ne soit propriétaire de la vue dont il jouit à un moment donné. Ajoutant qu'il paraît illusoire d'exiger de la part des propriétaires d'en créer de nouvelles, il prend note de la volonté du maire d'étudier l'observation lors du prochain comité de pilotage du PLU.

4.6 Accès aux Monts Colleux

Alors que le PLU en vigueur prévoit un emplacement réservé n°5, pour la création d'une voie de jonction de 10m de largeur à partir de la rue Clémenceau en vue d'accéder aux Monts Colleux, le projet de PLU révisé prévoit deux emplacements réservés pour assurer cette liaison :

- L'emplacement n°20 : Création d'une liaison piétonne de 4m de large entre la rue Clémenceau et la piscine des Monts Colleux
- L'emplacement n°24 : Création d'une voie de liaison entre la rue Clémenceau et la zone des Monts Colleux (emprise de 6m de large)

Différentes observations portent sur l'opportunité de ces nouvelles réservations ainsi que sur leur largeur et les conditions de sécurité au débouché sur la rue Clémenceau et l'impact sur le patrimoine communal.

En réponse la municipalité indique que ces emplacements sont indicatifs et que leur pertinence et leurs caractéristiques seront déterminées lorsque l'urbanisation de la zone des Monts Colleux donnera lieu à des études préalables.

Le commissaire enquêteur s'interroge également sur l'opportunité de l'emplacement n°24 qui a peut-être l'avantage d'être un tracé relativement plat et court mais par contre traverse deux propriétés clôturées par un muret et paysagées et peut poser des problèmes de sécurité à son débouché sur la rue Clémenceau. Par ailleurs il souligne que la zone Aa des Monts Colleux, qu'il doit relier à la rue Clémenceau, n'est pas prévue à être ouverte à l'urbanisation à court et moyen termes et pense que l'aménagement du chemin de Lesquen pour une voie unique pourrait représenter une solution alternative.

4.7 Déplacements et circulation

Plusieurs observations portent sur les aménagements de voirie et les emplacements réservés à cet effet, certains allant à l'encontre du caractère rural et naturel exceptionnel de la commune.

Les élus prennent acte des diverses observations et font savoir que les doléances relatives aux aménagements de voirie seront prises en compte dès lors que des études préalables seront engagées.

4.8 Aire de camping-cars

La question de l'aire de camping-cars a été traitée par le commissaire enquêteur, dans le chapitre des observations diverses.

Elle fait l'objet de deux interventions, relevant toutes deux les nuisances occasionnées par l'implantation actuelle sur le terrain du Guémadeuc :

- l'AVA, tout en souhaitant des mesures pour atténuer les nuisances de voisinage, s'interroge sur l'adaptation du classement en zone UE au maintien d'une aire de camping-cars ;
- de son côté, l'association « les Riverains du Guémadeuc » suggère la recherche d'une solution en partenariat avec le gérant du camping des Monts Colleux.

En réponse, la municipalité rappelle que l'emplacement définitif d'une aire de stationnement de camping-cars n'est pas arrêté ; elle indique qu'une étude est en cours pour recenser les sites susceptibles d'être aménagés pour la réalisation de cet équipement et précise en outre, pour information, ce qu'admet le projet de règlement de la zone UE.

Le commissaire enquêteur prend note de l'étude en cours et rappelle que le SCOT demande effectivement aux collectivités locales de veiller à la bonne organisation des conditions d'accueil et de stationnement des camping-caristes.

5 Conclusions

Le PLU éventuellement modifié, doit maintenant être approuvé par délibération du Conseil municipal.

La municipalité a prévu que les observations formulées dans le cadre de l'enquête publique seront étudiées lors du prochain comité de pilotage du PLU.

De son côté, le commissaire enquêteur a assorti son avis favorable à des réserves concernant la zone dite du Grand Hôtel et le parc de l'Amirauté et a formulé plusieurs recommandations (cf. § 1 ci-dessus).

L'AVA restera très attentive aux conclusions qui en seront tirées dans le document soumis à l'approbation du Conseil municipal.

5.1 Amirauté :

Par la réserve, dont il a assorti son avis favorable, le commissaire enquêteur demande que le projet de jardin public soit intégré dans le règlement du PLU, avec classement approprié. Ceci répond parfaitement aux préoccupations de l'AVA.

L'étude du projet d'aménagement du cœur de station étant cependant encore loin d'être aboutie, une requalification du secteur en tant que zone naturelle, assortie d'un usage culturel, comme l'ont suggéré les services de l'Etat, pourrait être une alternative envisageable. Il conviendrait alors qu'une telle qualification soit traduite par un classement adapté dans le règlement du PLU et non pas, comme le suggère le bureau d'études, dans une OAP, qui ne constitue que des principes d'aménagement, de nature différente des règles et prescriptions.

Il reste en outre impératif de supprimer l'emprise sur le parc du périmètre de centralité commerciale.

Le conseil d'administration de l'AVA veillera ainsi à ce que le projet de PLU soumis à l'approbation du conseil municipal prenne bien en compte la sauvegarde du caractère boisé du parc de l'Amirauté, faute de quoi il serait conduit à engager un recours, en application du mandat qu'il a reçu de son assemblée générale (cf. § 2.2 ci-dessus).

5.2 Grand Hôtel :

L'AVA restera très attentive à la justification du changement d'affectation, la maîtrise de la densification et la préservation des arbres (réserve n°1 et recommandations n°s 1&2 du commissaire enquêteur). A défaut de dispositions convaincantes, un recours contentieux pourrait être envisagé.

Elle rappelle en outre que si l'abandon du projet hôtelier devait être confirmé, malgré le besoin réel d'un équipement adapté pour les séminaires, la réalisation d'une résidence seniors, comme proposée par son Assemblée générale du 16 août 2016, pourrait être

intéressante, tant pour le promoteur que pour l'activité socio-économique de la commune.

5.3 Autres observations

D'une façon générale l'AVA examinera attentivement les modalités de mise en œuvre des recommandations du commissaire enquêteur concernant :

- le retrait des constructions vis à vis des emprises publiques et des limites séparatives,
- la prise en compte des observations des personnes publiques associées,
- ses avis exprimés suite aux observations du public.

Là aussi, elle escompte des modifications substantielles