



# InfoAVA

*mail*

n° 11

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

20 mai 2010

---

## Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

### Dispositions du Document d'Orientations Générales (DOG) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saint-Brieuc concernant la commune de Pléneuf-Val-André et la Communauté de communes Côte de Penthièvre.

L'approbation du SCOT du Pays de Saint-Brieuc, exécutoire depuis le 15 avril 2008, implique, dans un délai de 3 ans, une mise en compatibilité du PLU de la commune avec le Document d'Orientations (DOG) de ce SCOT.

Par délibération du 2 mars 2009, le Conseil municipal a donc prescrit la révision du PLU dont les objectifs reposent, en réalisant cette mise en compatibilité, sur la volonté de :

- structurer le développement urbain en intégrant les objectifs fixés de mixité des fonctions urbaines et de mixité sociale du logement ;
- de préserver le cadre de vie :
  - l'identité balnéaire du front de mer,
  - le caractère authentique du secteur de Dahouët,
  - les espaces naturels et agricoles, les « trames vertes »,
  - le patrimoine à entretenir et à mettre en valeur ;
- de renforcer le potentiel économique de la commune.

La municipalité a décidé de faire appel à un cabinet spécialisé ayant les compétences justifiées en urbanisme, architecture, environnement et paysage, le dépôt des candidatures devant se faire au plus tard le 9 avril.

La mission comporte :

- l'animation d'une réflexion préalable intégrant les problématiques du développement durable,
- un diagnostic territorial,
- l'aide à l'élaboration des orientations d'aménagement en vue d'établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui est la pièce maîtresse du PLU,
- l'aide à l'élaboration du Rapport de présentation du PLU, à l'établissement du zonage et du Règlement avec ses annexes, et la mise en forme des documents du PLU ainsi révisé par des propositions de rédaction de ces documents et leur mise au point finale ;
- sur toute la durée des travaux ainsi définis, la mise en œuvre de la concertation et l'animation de la procédure.

La durée prévue du marché est de 24 mois.

Il faut escompter que le cabinet qui aura été choisi pourra, au mieux, entreprendre sa mission l'automne prochain et que la révision du PLU pourra être définitivement adoptée, après enquête publique et prise en compte de ses décisions dans un délai de 3 ans.

Il est évident que le très grand retard pris dans les opérations de révision du PLU par rapport aux prescriptions de mise en œuvre du SCOT ne pourra pas être rattrapé. Il serait donc sans doute utile de donner au cabinet d'urbanisme qui sera retenu d'établir avant fin mars 2011 l'état des prescriptions du SCOT déjà

applicables et celles qui seront applicables à compter du 15 avril, date limite de mise en compatibilité du PLU avec le SCOT, bien que sa révision à cette fin sera encore en cours ; le problème se pose notamment pour la mise en œuvre de la mixité sociale.

C'est dans le but de participer à *la réflexion préalable intégrant les problématiques du développement durable* que nous avons déjà établi et rendu public deux documents de base :

- l'un sur le **plan général de circulation et de développement, les infrastructures nécessaires et la réglementation de leur usage**, en octobre dernier [[Télécharger](#)] 1,19 Mo ;
- l'autre sur le **tourisme en référence à l'objectif fixé de renforcer le potentiel économique de la commune** [[Télécharger](#)] 299 Ko.

Un autre document est en préparation **sur l'habitat**, qui est la finalité de la fonction urbanistique et en détermine les objectifs ; il est prévu de le mettre au point avant fin juin prochain.

Sur la question du cadre de vie, *La Lettre de l'AVA* entretient une réflexion permanente.

**Le document sur la mise en application du SCOT dans la révision du PLU** [[Télécharger](#)] 835 Ko, que le Conseil d'administration a adopté et rend public aujourd'hui, est conçu comme un instrument de travail de base pour tous ceux qui, à un titre ou à un autre, sont et seront appelés à participer à l'élaboration de cette révision.

Le Document d'Orientations Générales (DOG) est souvent redondant, parce que la même question relève de plusieurs chapitres. C'est ainsi le cas, qui nous intéresse particulièrement du *cadre de vie*, qui est l'objet spécifique du chapitre 2 sur « la protection de notre capital environnemental », mais qu'on retrouve aussi au chapitre suivant sur « le développement de l'urbanisation » et au chapitre 5 sur « le développement économique » (voir le titre I « Les orientations du SCOT » dans notre document sur l'économie touristique). Le sommaire du DOG présenté ci-après facilitera la recherche de ce qui est écrit dans ses différents chapitres sur une même question ou une question connexe.

Le DOG comprend 6 chapitres.

#### **1 – L'organisation du territoire.**

Il faut attirer l'attention spécialement sur ce qui concerne l'organisation des communes littorales (1-1) et sur la nécessité d'une concertation et d'une coopération intercommunale (1-5). L'AVA propose d'aller un peu au-delà en recommandant de considérer l'espace littoral communautaire comme un espace solidaire plutôt que la distinction entre les communes « station », les communes littorales qui ne sont pas « station » et les communes « rétro-littorales ».

#### **2 – Garantir la protection de notre capital environnemental.**

Ce chapitre reprend tous les thèmes développés par l'AVA depuis sa fondation et les complète notamment en ce qui concerne les « trames vertes ».

Il rappelle l'obligation de prendre en compte concrètement les prescriptions de la loi « Littoral » ([voir le n° 29 de La Lettre de l'AVA](#)).

#### **3 – Orienter le développement de l'urbanisation.**

Il faut à nouveau attirer l'attention sur la nécessité de concilier le développement de l'urbanisation en économisant les espaces et la protection du littoral dans le respect de l'esprit et de la lettre de la loi « Littoral ». Cette question sera reprise une nouvelle fois dans le document en préparation sur l'habitat.

#### **4 – Assurer l'irrigation du territoire.**

La plus grande partie des prescriptions et orientations présentées dans ce chapitre ne concerne pas directement des éléments à prendre en compte dans le cadre de la révision du PLU. Cependant, doivent être inscrites dans le PLU les réserves foncières nécessaires à certaines infrastructures, notamment les déviations de la D786.

Les problèmes pour notre commune relevant de ce chapitre ont été présentés dans notre document sur le plan général de circulation et de stationnement d'octobre dernier.

#### **5 – Affirmer et renforcer la position économique.**

La commune n'a plus que marginalement des espaces relevant de l'activité agricole ; mais ce problème doit être pris en compte au niveau communautaire.

Notre économie communale repose essentiellement sur le tourisme, qui fait l'objet de notre document de janvier dernier sur « L'économie touristique ».

#### **6 – La mise en œuvre du SCOT.**

Ce chapitre concerne essentiellement nos élus dans leurs responsabilités gestionnaires.

Il comporte deux parties, l'une concernant la mise en œuvre immédiate, l'autre le suivi.

## Dispositions du Document d'Orientations Générales du SCOT du Pays de Saint-Brieuc.

<b>Introduction</b>	1
<b>Chapitre 1 – Une gestion économe du territoire. Quelle organisation à l’horizon 2020 ?</b>	
1-1 - Organiser des fonctions territoriales multiples	2
1-2 - Assurer le développement du Pays à partir de pôles urbains	2 *
1-3 - Affirmer les fonctions maritimes et les villes littorales	2
1-4 - Créer une dynamique des bourgs ruraux	2 *
1-5 - Valoriser les équilibres communaux – favoriser les regroupements intercommunaux	3
<b>Chapitre 2 – Garantir la protection de notre capital environnemental.</b>	
2-1 - Protéger les espaces naturels.	
2-1-1 - Préserver les sites de valeur écologique majeurs	3
2-1-2 - Protéger la nature ordinaire	4
2-1-3 - Protéger les vallées	4
2-1-4 - Maintenir et créer des corridors écologiques constitutifs de trames vertes	5
2-1-5 - Valoriser les paysages et la diversité patrimoniale du territoire :	
a) Protéger et valoriser les paysages	5
b) Protéger et valoriser le patrimoine	8
2-2 - Prendre en compte la loi Littoral	
2-2-1 - Protéger les espaces sensibles du littoral	9
2-2-2 - Les possibilités d’ « extensions limitées » de l’urbanisation dans les « espaces proches du rivage »	9
2-3 - Gérer les ressources naturelles	
2-3-1 - Préserver les ressources en eau et en assurer la qualité	10
a) préserver les zones humides	10
b) améliorer la qualité des eaux	10
2-3-2 - Améliorer la gestion des carrières	10 *
2-3-3 - Poursuivre une gestion durable des déchets	11
2-4 - Assurer la prévention des risques	
2-4-1 - Dispositions pour assurer l’information	11
2-4-2 - Prévenir les risques naturels	
a) le risque « inondations »	11
b) le risque « mouvements de terrain »	12
c) le risque « tempête »	12
<b>Chapitre 3 – Orienter le développement de l’urbanisation.</b>	
3-1 - Structurer le développement à partir des pôles urbains	13 *
3-2 - Promouvoir un développement solidaire	
3-2-2 - Concilier le développement de l’urbanisation et la protection du littoral	13
3-3 - Organiser le développement de l’urbanisation	
3-3-1 - Economiser l’espace	
a) limiter l’étalement urbain	14
b) favoriser la densité de l’urbanisation	14
c) valoriser l’attractivité des pôles	15
d) accorder des priorités dans les secteurs - modes d’urbanisation à privilégier	15
3-3-2 - Organiser le développement urbain	
- l’application de la loi Littoral	15
- le développement urbain des villages	15 *
- le développement urbain des hameaux	16
3-3-3 - Intégrer l’environnement dans la réflexion urbanistique	
a) le respect de l’environnement et des ressources naturelles	16
b) la promotion de la haute qualité environnementale pour les constructions	17
c) la prise en compte de la capacité des voiries et des réseaux	17
3-3-4 - Inciter les constructions, aménagements urbains et espaces publics accessibles à tous	18
3-3-5 - Favoriser la mixité sociale	
a) en favorisant une dynamique de projet urbain	18

b) en s'appuyant sur les Programmes Locaux d'Habitat (PLH)	18
c) en imposant la construction de logements sociaux dans les opérations nouvelles	19
3-3-6 - Prévoir un quantitatif des besoins en logements et en espaces par secteur géographique	19

#### **Chapitre 4 – Assurer l'irrigation du territoire en services performants et accessibles**

4-1 - Développer l'offre et l'usage des transports collectifs	
4-1-1 - Une offre de transports collectifs adaptée aux différentes facettes du territoire	19
4-1-2 - Organiser la desserte du territoire en transports collectifs performants	20
4-1-3 - Les axes proposés pour un schéma global de desserte en transports collectifs	
a) b) e) et g)	*
c) favoriser les liaisons interurbaines par le car et le réseau ferré	20
d) développer les transports à la demande	20
f) créer des parcs relais – faciliter l'accès aux plages	21
h) relier les pôles urbains vers la mer	21
4-2 - Assurer le maintien des équipements et services de proximité pour le secteur littoral tout au long de l'année	21
4-3 - Constituer le réseau des infrastructures majeures	22

#### **Chapitre 5 – Affirmer et renforcer la position économique du Pays de Saint-Brieuc**

5-1 - Une priorité : préserver l'activité agricole	
5-1-1 - Préserver des espaces cohérents d'exploitation	22
5-1-2 - Préserver l'agriculture périurbaine et le maraîchage	23
5-1-3 - Préserver l'agriculture littorale	23
5-1-4 - Promouvoir une agriculture respectueuse de l'environnement	23
5-1-5 - Encourager les expériences tendant à la diversification des activités agricoles	24
5-2 - Préserver les activités maritimes	
5-2-1 - Permettre le maintien et le développement des activités portuaires	24
5-2-2 - Permettre le maintien des activités conchylicoles	25
5-3 - Créer les conditions favorables au développement touristique du territoire	
5-3-1 - Préserver l'attractivité du territoire	
a) au niveau des sites	25
b) vis-à-vis de tous les publics	26
5-3-2 - Développer le tourisme littoral et gérer l'afflux touristique	26
5-3-3 - Créer les conditions d'une meilleure irrigation du territoire	
a) améliorer la signalisation touristique	27
b) valoriser le réseau des chemins de randonnée	27
c) développer les « modes de déplacement doux »	28
d) favoriser l'accessibilité aux espaces récréatifs et touristiques par des transports collectifs	28
e) favoriser une bonne répartition entre l'intérieur et le littoral des aires de services et de stationnement pour les véhicules de type camping-cars	28
5-4 - Conforter le développement économique par des sites de qualité pour l'accueil des entreprises, des services et des commerces	29
5-5 - Vers un maillage commercial équilibré du territoire	30

#### **Chapitre 6 – La mise en œuvre du SCOT**

6-1 - Les documents doivent être compatibles avec le SCOT	
6-1-1 - Le cadre réglementaire de l'application du SCOT	31
6-1-2 - Un processus à engager pour enrichir le contenu réglementaire du SCOT	32
6-2 - L'observation, le suivi des indicateurs	
6-2-1 - Des indicateurs à définir	32
6-2-2 - Des outils à la disposition des communes	33
6-3 - Le dialogue avec les SCOT et EPCI voisins, avec la société civile	33
6-4 - Une politique de mise en œuvre en trois séquences	34
6-5 - Des recommandations pour la mise en œuvre d'un volet foncier	34

\* ces dispositions n'ont pas d'application sur notre territoire.