



# InfoAVA

mail

N° 34

19 rue du Gros Tertre  
22370 Pléneuf-Val-André  
[ava.pleneufvalandre@wanadoo.fr](mailto:ava.pleneufvalandre@wanadoo.fr)

22 septembre 2014..

---

## Révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Enquête publique

Elle se déroulera de fin septembre à fin octobre,  
il est très important d'y participer.  
Les documents sont mis en ligne sur internet.

1- Enquête publique .....	1
2 - Extension limitée de l'urbanisation .....	3
2.1- Ouverture à l'urbanisation d'une zone déjà classée zone à urbaniser (AU).....	3
2.2- Nouvelle extension spatiale de l'urbanisation .....	4
2.3 - Densification du tissu urbain .....	4
3 - Mixité sociale .....	5

### 1- Enquête publique

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint- Brieuc est un document essentiel d'aménagement. Il expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et de besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipements et de services.

Ce document s'impose au PLU ( à venir et dont nous ne connaissons que peu son contenu).

*La Lettre de l'AVA* n°48 (novembre – décembre 2013) avait procédé à un examen du projet de SCOT arrêté, le 29 novembre 2013, par le Comité Syndical du Pays de Saint-Brieuc. Le projet était alors entré dans une phase administrative, avec la consultation des personnes publiques associées ; l'enquête publique était prévue en juin 2014, en vue d'une approbation du SCOT à l'automne 2014.

Avec le renouvellement des équipes municipales, le calendrier a pris quelque retard et l'enquête se déroulera en fait **du 29 septembre au 30 octobre 2014.**

Le dossier soumis à enquête publique peut être consulté :

- sur le site internet du Pays de Saint-Brieuc : [www.pays-de-saintbrieuc.org](http://www.pays-de-saintbrieuc.org).
- au siège de l'enquête publique : 8 rue des Champs de Pies 22000 SAINT-BRIEUC
- aux sièges des EPCI, à savoir, pour la Communauté de Communes Côte de Penthièvre : **rue Christian de la Villéon 22400 SAINT-ALBAN** ; en outre, des **permanences** de la Commission d'enquête y seront assurées **le jeudi 2 octobre de 9h00 à 12h00 et le jeudi 23 octobre de 14h00 à 17h00**.

Le projet de SCOT arrêté prend en compte certaines des observations que nous avons formulées en 2013 sur la première version du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)<sup>1</sup> :

- ✓ Il confirme le **rôle des centralités pour un développement urbain durable** (§ I.I-2, p.15),
- ✓ Il **réintroduit l'accession sociale parmi les logements sociaux** à prévoir dans les nouvelles opérations (§ I.II-2, p.14), (voir § 3, ci-après)
- ✓ Il réintroduit l'incitation faite aux EPCI, dans le SCOT de 2008, à mener une **réflexion intercommunale sur le logement social** (§ I.II-2, p.15)
- ✓ Il rétablit la recommandation du SCOT de 2008 visant à une **réflexion au niveau intercommunal sur la répartition des aires de services et de stationnement pour les véhicules de type camping-cars** (§ II.IV-1, p.42)

L'article de *La Lettre de l'AVA* n°48 avait analysé plus spécialement les dispositions du projet de SCOT relatives à :

- ✓ **la mixité socio-fonctionnelle**, et notamment la mixité au sein des centralités et des quartiers ; il nous paraît, en effet, souhaitable que le document d'orientations et d'objectifs (DOO) souligne **l'importance de l'inter-réaction mixité sociale/mixité fonctionnelle au niveau de chaque quartier et de chaque centralité, une population équilibrée étant le gage d'un développement socio-économique harmonieux et durable**.
- ✓ **la protection et la valorisation des espaces naturels et urbains**, et notamment du patrimoine bâti ; au delà de l'incitation à *intégrer des recommandations architecturales et paysagères* dans les documents d'urbanisme, dont l'expérience montre la fragilité, **le DOO aurait pu recommander des procédures de type AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) sur les ensembles urbains existants et le cœur des stations...**
- ✓ **l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage**, qu'il s'agisse d'extension spatiale ou de densification du tissu urbain existant ; **les dispositions du SCOT arrêté semblent très générales et on peut douter qu'elles permettent de justifier la conformité d'une extension limitée de l'urbanisation, ainsi que l'exige la Loi Littoral ; cela pourrait conduire à une fragilité juridique des autorisations accordées**.

---

<sup>1</sup> Voir , *La Lettre de l'AVA* n°46 (mai-juin 2013)

Nous développerons, ci-après, les problèmes que posent **l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage** (§ 2) et **la mixité sociale** (§ 3).

**Vous pourrez donner votre avis** en rencontrant le commissaire enquêteur, aux jours et heures indiqués ci-dessus, ou en transmettant vos observations :

- ✓ par courrier, à l'attention de Monsieur le Président de la Commission d'enquête, à l'adresse du Syndicat Mixte du Pays de Saint-Brieuc, 8 rue des Champs de Pies 22000 SAINT-BRIEUC
- ✓ par mail aux Commissaires enquêteurs : [enquete.SCOT@Pays-de-saintbrieuc.org](mailto:enquete.SCOT@Pays-de-saintbrieuc.org)
- ✓ par écrit dans les registres prévus à cet effet dans chacun des lieux d'enquête.

**N'hésitez pas à informer l'AVA de vos observations.**

## 2 - Extension limitée de l'urbanisation

Ce que dit la Loi Littoral à propos de l'extension de l'urbanisation dans les communes littorales (art. L 146-4 du code de l'urbanisme)

*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. (...).*

*II - L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage [...] doit être justifiée et motivée, dans le PLU, 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 ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer (...).*

La délimitation des espaces proches du rivage (EPR) figurant en annexe du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du projet arrêté (p.111), semble, pour Pléneuf-Val-André, correspondre à celle retenue pour l'élaboration du PLU de 2004.

Mais, en dehors des extensions limitées de l'urbanisation, que le PLU peut justifier et motiver selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, les dispositions du DOO apparaissent **très générales pour permettre de justifier une quelconque conformité aux dispositions du SCOT**

Trois cas de figure semblent à distinguer concernant ces extensions de l'urbanisation :

### **2.1- Ouverture à l'urbanisation d'une zone déjà classée zone à urbaniser (AU)**

Le DOO du nouveau projet de SCOT arrêté ne reconnaît plus, à l'instar du DOG du SCOT de 2008, les extensions limitées de l'urbanisation déjà prévues dans les documents d'urbanisme en vigueur. Leur ouverture à l'urbanisation ne pourra donc plus être considérée, comme telle, conforme aux orientations du SCOT. Elle devra être considérée comme une nouvelle extension spatiale de l'urbanisation.

## **2.2- Nouvelle extension spatiale de l'urbanisation**

Le DOG de 2008 avait souligné 4 fonctions sur lesquelles les PLU devront être attentifs (la fonction urbaine, la fonction balnéaire, récréative et touristique, la fonction maritime et portuaire des communes littorales et la fonction agricole) impliquant parfois de conforter « raisonnablement » l'urbanisation existante, dans les espaces proches du rivage.

Le DOO du nouveau projet de SCOT arrêté n'en fait plus mention. Il se contente d'indiquer (§ III.V-3) que *le SCOT entend limiter l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage en dehors des sites nécessaires à l'organisation d'un développement urbain planifié, durable, mesuré et maîtrisé intégrant les caractéristiques locales, comme la Loi littorale le prévoit.*

Il ajoute que *dans ces espaces, les extensions d'urbanisation peuvent s'apprécier de manière différenciée selon les secteurs :*

*Lorsque le secteur concerné est une agglomération : l'extension sera limitée par les coupures d'urbanisation et sera réalisée de manière préférentielle en profondeur (en arrière de l'agglomération par rapport au rivage);*

*Lorsque le secteur concerné est un village (aucun village n'est d'ailleurs identifié sur Pléneuf-Val-André) le DOO précise en outre que l'extension sera en rapport avec l'existant (nombre de logements et superficie de la zone) et en lien avec l'ambiance des lieux (relief, paysage...) pour une bonne insertion dans l'environnement ; mais rien de tel lorsque le secteur est une agglomération !*

**Mais le projet de DOO n'identifie pas explicitement les sites nécessaires à l'organisation du développement urbain.**

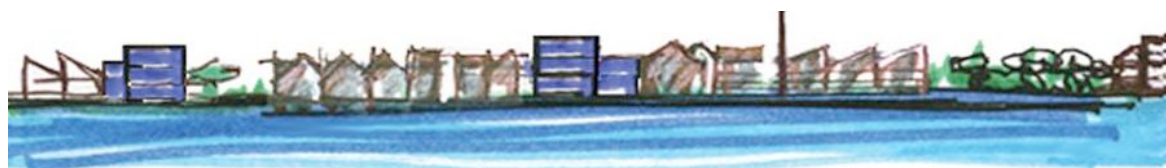
**Les dispositions du projet de SCOT arrêté semblent ainsi trop générales pour que puisse être valablement appréciée la conformité d'une extension limitée de l'urbanisation.**

L'AVA avait souhaité qu'une réflexion soit menée à cet égard, au niveau de la Communauté de Communes Côte de Penthièvre pour que le projet de SCOT révisé l'entérine. A défaut toute extension limitée de l'urbanisation devra, semble-t-il, s'accompagner d'une modification du SCOT la prenant en considération.

## **2.3 - Densification du tissu urbain.**

Selon la circulaire ministérielle de juillet 2006 « Planifier l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral », **la modification de façon importante des caractéristiques d'un quartier existant, en le densifiant fortement ou en en augmentant la hauteur de façon sensible, constitue une extension de l'urbanisation.**

**Par contre, le respect des échelles, rythmes et volumétries constituerait une extension limitée de l'urbanisation.**



**Respect des échelles, rythmes et volumétries : c'est une extension limitée de l'urbanisation**

Sous cette réserve, **la densification du tissu urbain dans les espaces proches du rivage pourrait donc être admise, à condition qu'elle soit conforme aux dispositions du SCOT**. Encore conviendrait-il que celui-ci comporte des dispositions suffisamment précises à cet égard.

Le DOG de 2008 avait indiqué (§ 3.2.2) que **les communes littorales seront plus particulièrement attentives, en ce qui concerne les stations, à densifier l'urbanisation de leurs centres villes en accordant une priorité aux opérations de réhabilitation, rénovation ; la mise en œuvre de ces opérations se fera, de façon privilégiée, sous la forme de véritables projets urbains intégrant les réflexions nécessaires en ce qui concerne l'implantation des différents services de proximité répondant aux besoins de la population résidente et touristique, notamment le commerce**. Mais il n'avait pas spécifié les limites de cette densification dans les espaces proches du rivage.

Le projet de DOO (§ I.III-1) prescrit :

*- Dans le cadre de la révision des documents d'urbanisme, les communes réalisent une étude de densification des zones déjà urbanisées (article L122-1-5 du Code de l'Urbanisme) ; il s'agit d'un repérage des gisements bâtis ou non bâtis dignes d'intérêt dans une démarche de renouvellement urbain ou de densification du tissu urbain existant.*

*- Les documents d'urbanisme organisent prioritairement la densification du tissu urbain par la mise en œuvre de règles permettant la mobilisation des gisements identifiés dans l'étude de densification.*

Mais aucune disposition suffisamment précise ne concerne les espaces proches du rivage. Faute pour le DOO de reconnaître, sous des conditions à préciser, l'extension limitée de l'urbanisation par densification du tissu urbain existant au sein des EPR, **toute densification du tissu urbain dans les espaces proches du rivage, assimilable à une extension limitée de l'urbanisation, ne pourra pas être reconnue conforme aux dispositions du SCOT**.

### 3 - Mixité sociale

Le PADD de 2008 avait fixé comme objectif la construction de logements sociaux sur toutes les communes du territoire. Le DOG (§ 3.3.5-c) avait ainsi demandé que les documents d'urbanisme prévoient **que toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de plus de 8 logements comporte au moins 20% de logements sociaux**. Les logements sociaux comprennent ceux définis par l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation ainsi que ceux définis à l'article L 351-2 1°) du même Code. Cette exigence peut être renforcée dans les documents d'urbanisme locaux.

Malgré la note publiée sur cette question par le Pays de Saint-Brieuc, la mise en œuvre de cette disposition semble avoir rencontré quelques difficultés, notamment dans les communes littorales. Les dispositions du DOG, privilégiant *la localisation de ce type de logement en centre-ville ou centre-bourg, ... leur desserte en transports collectifs et l'accès aux équipements et services de proximité ainsi qu'aux principales zones d'emplois*, ont ainsi servi de prétexte pour écarter leur localisation dans certains quartiers où la pression foncière est forte. Ce faisant, si la mixité sociale a pu être assurée sur l'ensemble de la commune, la discrimination perdure au niveau de chaque quartier, et même dans certaines centralités.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du projet de SCOT arrêté, qui remplace l'ancien Document d'Orientations Générales (DOG), revient sur ces dispositions.

Afin de renforcer l'offre en logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété dans les projets d'urbanisme pour mieux répondre à la diversité des besoins mais également au maintien de la fluidité des marchés, il prescrit (§ I.II-2) que *les documents d'urbanisme doivent prévoir que toute nouvelle opération à partir de 10 logements comportera au moins 20% de logements sociaux.*

*Sont considérés comme logements sociaux dans le SCOT :*

- *Catégorie A : les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré et financé par un PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) ou PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), ou par les financements qui leur seront substitués.*
- *Catégorie B : les logements locatifs « abordables » financés par un PLS (Prêt Locatif Social) ouvert aux particuliers et aux opérateurs privés.*
- *Catégorie C : les autres logements définis dans les articles L302-5 et L351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation*
- *Catégorie D : les logements en faveur de l'accession sociale à la propriété.*

Le DOO défini ainsi, plus précisément que ne l'avait fait le DOG, ce qu'on entend par logement social. Notons toutefois que l'article L351-2 du code de la Construction et de l'Habitation, cité dans la catégorie C, comporte déjà l'accession sociale en son §1°, ce qui peut introduire une certaine ambiguïté.

Le DOO précise que *dans les communes « pôles » de plus de 3000 habitants* (ce qui est le cas de Pléneuf-Val-André), *les logements sociaux des 3 premières catégories devront représenter au moins 50% des logements sociaux de l'opération.*

Ainsi, pour ces communes, les logements en faveur de l'accession sociale à la propriété (exclus dans la première version du DOO de mai 2013) sont réintroduits, les logements locatifs devant toutefois représenter plus de 50%.

Le DOO précise en outre : *Les opérations isolées de création d'un immeuble d'habitat collectif de moins de 20 logements ainsi que les résidences de tourisme sont exclues de l'application de cette règle.*

Le relèvement à 10 logements du seuil d'application de cette disposition, la réintroduction de l'accession sociale et l'exclusion des immeubles collectifs de moins de 20 logements et des résidences de tourisme devraient faciliter la mise en œuvre de cette disposition. Pour éviter que la discrimination ne perdure au niveau de certains quartiers, voire de certaines centralités, **il conviendrait toutefois de mieux mettre en évidence le rôle moteur de la mixité sociale, au niveau de chaque quartier et de chaque centralité, dans l'objectif d'un développement vivant et harmonieux.**