



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° 01-16**

Juillet 2016

**Analyse du projet du PLU révisé**  
**arrêté par le Conseil municipal du 23 mars 2016.**  
**Enquête publique.**  
**Observations à soumettre au commissaire enquêteur.**

**Résumé**

Par délibération du 23 mars 2016, le Conseil municipal a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme, dont la révision avait été prescrite par délibération du 2 mars 2009. Ce projet doit maintenant faire l'objet d'une enquête publique du 1<sup>er</sup> août au 6 septembre 2016.

A partir d'une analyse des éléments alors rendus publiques, le *Doc.AVA* n° 02-15 du 15 mai 2015 soulignait quelques points auxquels l'AVA est particulièrement attachée.

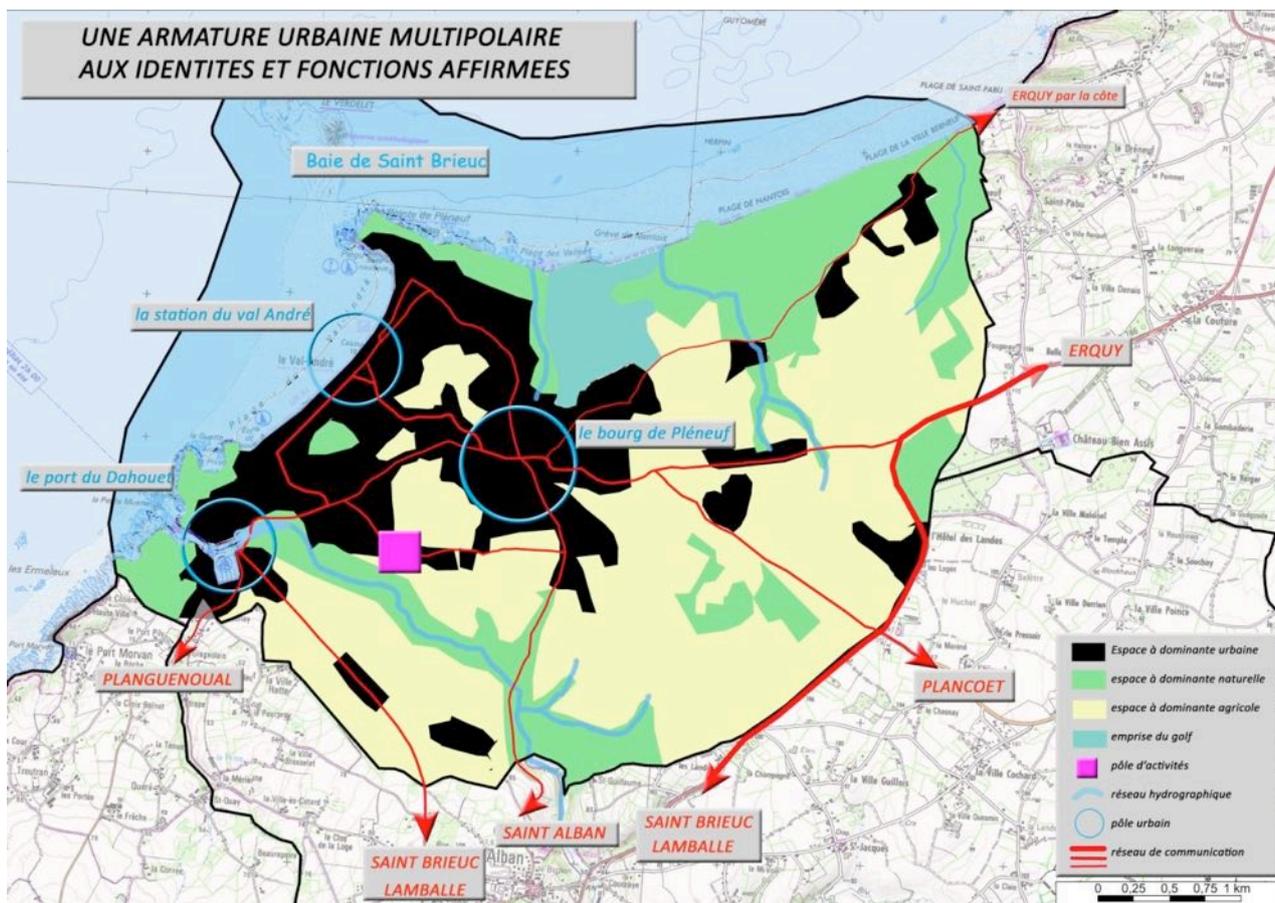
Aujourd'hui, l'analyse des documents arrêtés permet de souligner certains points qui semblent justifier des interventions auprès du Commissaire-enquêteur, lors de l'enquête publique, ou simplement une certaine vigilance dans leur mise en œuvre.

Après un examen des avancées du projet, le présent document développera les questions qui semblent encore de nature à poser problème.

En conclusion il présentera les propositions que l'AVA compte soumettre au Commissaire-Enquêteur, portant plus particulièrement 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.

Sur ces points notamment, l'AVA appelle l'attention de tous les pleneuvalandréens en les invitant vivement à présenter au Commissaire-enquêteur leurs propres observations.



Extrait du PADD, p.20

## SOMMAIRE

Analyse du projet du PLU révisé .....	1
Résumé .....	1
Révision du PLU .... enquête publique.....	3
<b>I - Avancées positives.....</b>	<b>4</b>
I-1 -Développement équilibré de chacun des trois pôles de la commune.....	4
I-2  Commerces en centre-ville.....	5
I-3 -Mixité sociale.....	6
I-4 -Extensions limitées de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.....	9
I-5 -Densification limitée des hameaux.....	11
I-6 -Déplacements - Circulations douces .....	13
I-7 -Aire d'accueil des camping-cars .....	14
I-8 -Patrimoine architectural, urbain et paysager .....	14
<b>II – Principaux problèmes.....</b>	<b>16</b>
II-1  Préservation de l'ambiance très forte du « front de mer » du Val-André.....	16
II-2  Préservation des ouvertures visuelles sur le paysage maritime.....	18
II-3  Le Grand Hôtel .....	18
II-4  Le parc de l'Amirauté.....	21
<b>III- Enquête publique .....</b>	<b>24</b>
<b>Annexe - Historique des dispositions adoptées pour la préservation de l'ambiance très forte du « front de mer » du Val-André.....</b>	<b>24</b>

## Révision du PLU .... enquête publique

Prescrite par délibération du 2 mars 2009, la révision du **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de Pléneuf-Val-André avait notamment pour objet de le rendre compatible avec le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)** du Pays de Saint-Brieuc, dont la révision avait été approuvée le 25 janvier 2008. Cette révision a fait l'objet, en décembre 2014, d'une **réunion publique de présentation du projet règlement**, puis d'une actualisation du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** par délibération du Conseil municipal le 19 mars 2015.

Après analyse des documents publiés, l'AVA avait formulé quelques observations, en souhaitant qu'elles soient prises en compte lors de la mise au point du projet, avant son arrêt par le conseil municipal. Ces observations ont été présentées dans le *Doc.AVA* n° 02-15 du 15 mai 2015<sup>1</sup>. *La Lettre de l'AVA* n°55 de mars-avril 2015<sup>2</sup> soulignait quelques points auxquels l'AVA est particulièrement attachée.

L'AVA escomptait que la plupart des observations soulevées, au vu des documents alors publiés, soient traduites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou dans le rapport de présentation, qui n'étaient pas alors publiés.

Par délibération du 23 mars 2016, le Conseil municipal a arrêté le projet de PLU qui, après avis des personnes publiques associées, doit maintenant faire l'objet d'une enquête publique du 1<sup>er</sup> août au 6 septembre 2016.

Le projet, consultable sur le site de la mairie<sup>3</sup>, comprend donc :

- Le rapport de présentation,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD),
- Le règlement et ses documents graphiques (plan de zonage et planche patrimoine),
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le présent document rend compte de l'analyse des documents ainsi arrêtés, à la lumière notamment des observations précédentes, et souligne certains points qui semblent justifier des interventions auprès du Commissaire enquêteur, lors de l'enquête publique, ou simplement une certaine vigilance dans leur mise en œuvre (**en rouge dans le texte**).

Sans revenir sur l'ensemble des points évoqués précédemment, nous relèverons les avancées du projet avant de développer les questions qui nous semblent encore de nature à poser problème.

Les citations du projet de PLU, comme celles du PADD de 2012 et celles du SCOT, sont en *italique*. Nous avons souligné en **gras** celles qui nous apparaissent essentielles.

---

<sup>1</sup> [http://media.wix.com/ugd/c8187b\\_e310ffefc29e48ed9c4edb7b46ab718e.pdf](http://media.wix.com/ugd/c8187b_e310ffefc29e48ed9c4edb7b46ab718e.pdf)

<sup>2</sup> [http://media.wix.com/ugd/c8187b\\_a67055054815453f9c2c8680eea6018a.pdf](http://media.wix.com/ugd/c8187b_a67055054815453f9c2c8680eea6018a.pdf)

<sup>3</sup> <http://www.pleneuf-val-andre.fr/mairie-en-ligne/urbanisme>

## I - Avancées positives

### I-1 - Développement équilibré de chacun des trois pôles de la commune

Le SCOT a explicitement souligné *le rôle des pôles comme élément structurant du développement urbain*. Cette orientation nous paraissait s'imposer sur chacun des trois pôles de la commune, le centre-bourg, Dahouët et le Val-André.

Afin de conférer tous les atouts nécessaires à une vie collective harmonieuse à chacun des 3 pôles de la commune, **des dispositions doivent être prises pour maintenir et valoriser leur activité et assurer le maintien des équipements et services de proximité tout au long de l'année** (voir § I-2 ci-après, pp.5&6).

En corollaire, afin d'y maintenir une population permanente diversifiée, assurant ainsi la cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations, finalités du développement durable, il convient qu'ils soient également concernés **par la réalisation de logements sociaux** (voir § I-3 ci-après, pp.6 à 9).

Même si les moyens n'avaient pas été clairement précisés, des dispositions allant dans ce sens avaient été inscrites dans le **PADD de 2012** :

- *Favoriser des extensions urbaines équilibrées et en lien direct avec les principaux pôles urbains :*

***En urbanisant les secteurs en continuité des pôles urbains, bénéficiant de la proximité des commerces et des équipements.***

- *Sauvegarder et valoriser le commerce de proximité du centre bourg et des pôles de quartiers :*

***En définissant des périmètres de centralité pour privilégier les implantations du commerce de détail et de proximité en centre-ville, sur les pôles de Pléneuf, le Val André, et Dahouët.***

*La collectivité s'attachera à favoriser l'implantation d'une population permanente qui renforcera et consolidera la vie du commerce local (voir axe 2).*

***Des dispositions incitatives ou restrictives seront mise en place dans ces périmètres.***

Les dispositions concernant les périmètres de centralité ont bien été reprises lors de **l'actualisation de mars 2015 du PADD**<sup>4</sup> (voir § I-2 ci-après, pp.5&6).

En outre, les 3 pôles urbains sont bien identifiés sur la carte « ***une armature urbaine multipolaire aux identités et fonctions affirmées*** » qui introduit *l'axe 3 : Mettre en place un développement urbain respectueux des grands équilibres* (reproduite ci-dessus, p.2).

Par contre, pour *mettre en place une gestion économe de l'espace et lutter contre l'étalement urbain*, il ne s'agit plus d'urbaniser *les secteurs en continuité des pôles urbains*, mais de **limiter les secteurs de développement en dehors de l'enveloppe urbaine**

---

<sup>4</sup> <http://www.pleneuf-val-andre.fr/sites/ville-pleneuf/files/padd.pdf>

**La conjugaison de la mise en place de 3 périmètres de diversité commerciale sur les pôles de Pléneuf, le Val André, et Dahouët (§ I-2 ci-après) et de la servitude de mixité sociale, notamment en zone UA, (§ I-3 ci-après, p.6 à 9) devraient cependant favoriser un développement équilibré des 3 pôles de la commune. Il conviendra d'y veiller.**

## **I-2 Commerces en centre-ville**

Selon le PADD (p. 30), des **dispositions incitatives ou restrictives** sont mise en place dans les périmètres de centralité, pour y favoriser le maintien des commerces (cf. §§ I-6 et II-4.2 du Doc AVA 02-15). Il nous paraissait souhaitable **que le rapport de présentation présente les dispositions incitatives ou restrictives, d'ores et déjà mises en place dans les périmètres de centralité, pour y favoriser le maintien des commerces.** (cf. Doc AVA n°02-15 §III-5<sup>5</sup>)

**Le rapport de présentation** précise (§ 6.1.1. LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU PAYS DE SAINT-BRIEUC (rèf. DOG § II - 1. REVITALISER LA FONCTION ECONOMIQUE DES CENTRES-BOURGS, CENTRES-VILLES ET CENTRALITES DE QUARTIER) p.193 :

*La commune souhaite garantir la diversité commerciale, très importante sur le territoire du fait de sa vocation touristique notamment, avec la mise en place de 3 périmètres de diversité commerciale, pour privilégier les implantations du commerce de détail et de proximité en centre-ville, sur les pôles de Pléneuf, le Val André, et Dahouët.*

*Au sein de ces périmètres, **des règles sont inscrites pour favoriser le maintien des structures commerciales existantes et imposer des créations de rez-de-chaussée commerciaux.***

*La commune souhaite aussi permettre le développement du pôle commercial des Chênes, au bourg de Pléneuf, pour lequel une extension est prévue.*

**Le règlement** indique,

**article 9 – centralités** (p.15) :

*- le Scot du pays de saint-brieuc approuvé le 27 février 2015, précise dans son document d'orientation et d'objectifs (doo) que la centralité est caractérisée par une complémentarité et une mixité sur un même lieu des activités commerciales, de service au public, de l'habitat, de l'emploi. cet espace est inclus dans l'enveloppe urbaine de la commune.*

*- les centralités sont représentées par un figuré spécifique sur les documents graphiques du règlement du plu.*

*- sont localisés en priorité dans les centralités : - les activités économiques et tertiaires et les équipements compatibles avec l'habitat, - les activités libérales, - les activités commerciales (commerces de vente au détail).*

*- tout commerce, quelle que soit sa superficie, est accueilli et maintenu de manière préférentielle en centralité. les commerces de vente au détail, les commerces de première nécessité, suscitant des actes d'achat réguliers, les petites et moyennes surfaces, sont accueillis de manière privilégiée dans les centralités. c'est également le cas des enseignes*

<sup>5</sup> [http://media.wix.com/ugd/c8187b\\_e310ffefc29e48ed9c4edb7b46ab718e.pdf](http://media.wix.com/ugd/c8187b_e310ffefc29e48ed9c4edb7b46ab718e.pdf)

à forte image de marque.

- les activités ci-dessous ne sont pas soumises aux orientations concernant les centralités :
  - les stations de distribution de carburants,
  - les concessionnaires automobiles et motocycles,
  - les cafés, hôtels et restaurants.

**article UA2 § 3 (p.23) :**

**Au sein du périmètre de centralité figurant sur le document graphique du règlement, lors de la création de nouvelles constructions, les rez-de-chaussée devront être occupés par des locaux commerciaux ou destinés aux services (banque, assurance, professions libérales,...), sauf si cette mesure est incompatible avec la préservation d'éléments patrimoniaux.**

**Le règlement comporte ainsi des dispositions pour imposer la création de rez-de-chaussée commerciaux dans les périmètres de centralité, mais on ne trouve aucune disposition pour y favoriser le maintien des structures commerciales existantes. La municipalité en aurait-elle d'ailleurs les moyens ?**

Signalons, cependant, que l'emprise du périmètre de centralité sur le parc de l'Amirauté nous conduit, avec d'autres motifs, à déclarer nous opposer dès le stade de l'enquête publique au déclassement « espace boisé classé » du parc de l'Amirauté (voir § II-4 ci-après, pp.21 à 24 et le N°52 InfoAVA/mail).

### **I-3 -Mixité sociale**

Une des orientations du SCOT étant de favoriser la mixité sociale, le PADD de 2012 avait été complété, à la demande de l'AVA par les dispositions suivantes :

- « **la collectivité veillera à ce que chacun des trois pôles urbains (Pléneuf, Val-André, Dahouët) soit concerné par la réalisation de logements sociaux** » ;
- « **la collectivité s'attachera à favoriser l'implantation d'une population permanente et consolidera la vie du commerce local.** »

(voir *La Lettre de l'AVA* n°40 de mars-avril 2012<sup>6</sup> et n° 47 de juillet-octobre 2013<sup>7</sup>).

Cette disposition a été supprimée lors de l'actualisation du PADD en 2015 ; parmi les moyens pour **favoriser la mixité sociale et générationnelle** il est indiqué : « *Diversifier l'offre de logements, en augmentant significativement la part de logements sociaux sur l'ensemble de la commune* ».

Mais il est ajouté : « *tout en privilégiant l'implantation des logements sociaux à proximité des services publics, des commerces et des transports collectifs* », disposition héritée du SCOT de 2008, qui avait servi de prétexte à la municipalité précédente pour ne pas prévoir de logements sociaux au Val-André.

**Cette rédaction n'avait pas manqué de nous inquiéter ; et on peut craindre qu'elle serve encore de prétexte pour freiner la réalisation d'une réelle mixité sociale dans chaque quartier, alors que certains ont été privé de service public (école, poste,...).** (voir Doc.AVA-02-15, § II-2.1, p.18<sup>8</sup>)

Aujourd'hui, le **Rapport de présentation** précise :

<sup>6</sup> [http://media.wix.com/ugd/c8187b\\_ac7dee8acecd4620aaffc3cc3305b0fb.pdf](http://media.wix.com/ugd/c8187b_ac7dee8acecd4620aaffc3cc3305b0fb.pdf)

<sup>7</sup> [http://media.wix.com/ugd/c8187b\\_5087929b990349f1becb1b7d4561ca26.pdf](http://media.wix.com/ugd/c8187b_5087929b990349f1becb1b7d4561ca26.pdf)

<sup>8</sup> [http://media.wix.com/ugd/c8187b\\_e310ffefc29e48ed9c4edb7b46ab718e.pdf](http://media.wix.com/ugd/c8187b_e310ffefc29e48ed9c4edb7b46ab718e.pdf)

#### § 4.1.1. DEFINITION DES GRANDES ORIENTATIONS DU P.A.D.D.

##### **Favoriser la mixité sociale et générationnelle (p.134) :**

*L'objectif de la municipalité est de diversifier l'offre de logements, en augmentant significativement la part de logements sociaux sur l'ensemble de la commune (près des services publics, avec des logements adaptés et diversifiés en terme de typologie : collectifs, individuels, locatifs...). Pour ce faire, une politique communale d'acquisition foncière sera mise en place.*

#### § 4.3.1.2. **Les servitudes de mixité sociale** (L151-15 du code de l'urbanisme) - pp.173 & 174 :

*Depuis la loi MOLLE du 25 mars 2009, il s'agit par l'instauration de cette servitude de « délimiter, **dans les zones urbaines ou à urbaniser**, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »*

*Afin de permettre l'installation des personnes à revenus modestes sur son territoire fortement soumis à la pression foncière touristique, la commune a défini cette servitude qui permettra également d'assurer la présence d'une population permanente à Pléneuf. La servitude est appliquée, conformément aux prescriptions du SCoT du Pays de St -Brieuc.*

*Chaque zone AU (1 ou 2) destinée au logement est concernée par l'application de cette servitude (zones 1AUc, 1AUcin, 1AUB, et 2AUc). Toute opération de plus de 10 logements devra y comporter une part de 20 % de logements sociaux.*

*Pléneuf Val André comptant plus de 3 000 habitants, le SCoT prévoit que les logements sociaux des deux premières catégories (voir 3<sup>ème</sup> alinéa, ci-après) représentent au moins 50 % des logements sociaux de l'opération.*

*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.*

*En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, la commune recherchera un accord avec l'aménageur permettant l'implantation de logements locatifs sociaux à proximité immédiate de cette opération, dans la même enveloppe urbaine.*

*Conformément aux prescriptions du SCOT du Pays de Saint-Brieuc, sont considérés comme logements sociaux :*

- *catégorie A : les logements sociaux appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré et financés par un PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) ou PLAI (Prêt Locatif Aidé) 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.*

**Le document graphique**<sup>9</sup> identifie ainsi les zones AU faisant l'objet de cette servitude de mixité sociale.

**Le règlement**<sup>10</sup> spécifie :

##### **Titre I – Dispositions générales, article 2 - §2 :**

*en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, dans les zones urbaines ou à*

<sup>9</sup> <http://www.pleneuf-val-andre.fr/sites/ville-pleneuf/files/zonage.pdf>

<sup>10</sup> <http://www.pleneuf-val-andre.fr/sites/ville-pleneuf/files/reglement.pdf>

urbaniser, le règlement du plan local d'urbanisme a délimité des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements sociaux (**objectif de mixité sociale**).

#### **Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines**

Chapitre 1 – Règlement applicable aux zones UA, article UA2 - § 6

Chapitre 2 – Règlement applicable aux zones UB, article UB2 - § 4

Chapitre 3 – Règlement applicable aux zones UC, article UC2- § 5

Chapitre 4 – Règlement applicable aux zones UH, article UH2- § 3

#### **Titre III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

Chapitre 1 – Règlement applicable aux zones 1AU, article 1AU2 - § C2

Chapitre 2 – Règlement applicable aux zones 2AU, article 2AU2 - § B4 :

**Toute nouvelle opération de création de logements**, à partir de 10 logements, comportera au moins 20 % de logements sociaux. Les logements considérés comme sociaux sont déclinés en différentes catégories figurant en annexe.

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.

En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, une implantation des logements sociaux sur un autre site se trouvant à proximité immédiate de l'opération, dans la même enveloppe urbaine pourra être acceptée par la collectivité.

#### **Annexe 7 : Logements sociaux :**

Sont considérés comme logements sociaux dans le PLU, pour les règles qui leurs sont appliqués, les logements suivants :

- 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 par les articles L302-5 et L351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Enfin, le **Document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation**<sup>11</sup> (OAP) précise :

#### **4 - ANALYSE DES SITES A URBANISER – PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE DE LOGEMENT**

La ligne « **programme de logement** » précise la typologie de bâti à produire ainsi que **la part de logements sociaux à créer**.

Conformément aux prescriptions du SCOT du Pays de Saint-Brieuc, sont considérés comme logements sociaux :

- catégorie A : les logements sociaux appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré et financés par un PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) ou PLAI (Prêt Locatif Aidé) 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.

Toute opération de plus de 10 logements devra comporter une part de 20 % de logements sociaux.

**Pléneuf Val André comptant plus de 3 000 habitants, le SCOT prévoit que les logements sociaux des deux premières catégories représentent au moins 50 % des logements sociaux de l'opération.**

<sup>11</sup> [http://www.pleneuf-val-andre.fr/sites/ville-pleneuf/files/orientations\\_damenagement\\_et\\_de\\_programmation.pdf](http://www.pleneuf-val-andre.fr/sites/ville-pleneuf/files/orientations_damenagement_et_de_programmation.pdf)

*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.*

*En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, la commune recherche un accord avec l'aménageur permettant l'implantation de logements locatifs sociaux à proximité immédiate de cette opération, dans la même enveloppe urbaine.*

### **Il est ainsi prescrit de créer 20% minimum de logements sociaux dans chaque zone 1AU à vocation principale d'habitat.**

Toutefois pour la zone 1AUc, rue du Port Morvan, il est question de 20% de **logements aidés**. En outre, la zone 1AUc du Chemin du Bignon, petite taille, ne permettant d'accueillir que 3 logements, ne fait l'objet d'aucune prescription en la matière.

Au total, l'ensemble des 13 zones identifiées représenterait un minimum de 57 logements sociaux.

Malgré la suppression de la disposition du PADD de 2012, relative à la réalisation de logements sociaux sur chacun des 3 pôles urbains de la commune, **l'ensemble du dispositif arrêté semble ainsi répondre aux exigences du SCOT et devrait favoriser la mixité sociale :**

- Conformément au rapport de présentation, le document graphique n'a mentionné **la servitude de mixité sociale** que sur les zones à urbaniser 1AU et 2AU ; cependant, selon le règlement **elle s'applique également aux zones urbaines UA, UB, UC et UH**.
- La définition des différentes catégories de logements sociaux correspond à celle retenues par le SCOT approuvé le 27 février 2015 (annexe 7 du règlement).

Notons toutefois deux observations :

- 1- La réserve du PADD, relative à *l'implantation des logements sociaux à proximité des services publics, des commerces et des transports collectifs*, pourrait encore servir de **prétexte pour freiner la réalisation d'une réelle mixité sociale dans chaque quartier**, alors que certains ont été privés de service public (école, poste, ...) ; une telle crainte est d'autant plus légitime que le maire, lors de la précédente mandature, avait déclaré : **Le Val-André reste aux vacanciers** (voir La Lettre de l'AVA n°46 de mai-juin 2013<sup>12</sup>). **Il conviendra de rester vigilants.**
- 2- La clause du SCOT selon laquelle, *Pléneuf Val André comptant plus de 3 000 habitants, les logements sociaux des deux premières catégories représentent au moins 50 % des logements sociaux de l'opération*, rappelée dans la rapport de présentation, n'a été inscrite que dans les OAP ; elle ne s'imposerait donc pas dans les zones urbaine UA, UB, UC et UH, où la catégorie C, correspondant à l'accession sociale, pourrait alors dépasser les 50 % !

#### **I-4 -Extensions limitées de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage**

Selon les dispositions de la loi littoral, **dans les espaces proches du rivage**, faute d'être justifiée et motivée selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, **l'extension limitée de l'urbanisation doit être conforme aux dispositions d'un SCOT.**

Le SCOT révisé 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,**

---

<sup>12</sup> [http://media.wix.com/ugd/c8187b\\_9ad0b2a221f444808597097a40f127a1.pdf](http://media.wix.com/ugd/c8187b_9ad0b2a221f444808597097a40f127a1.pdf)

**mesuré et maîtrisé intégrant les caractéristiques locales**, comme la Loi littorale le prévoit.

Il prescrit : 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);

Et ajoute : les documents d'urbanisme privilégieront, par ordre de préférence :

*les densifications à l'intérieur de l'enveloppe urbaine*  
*les « extensions d'urbanisation » à l'intérieur de l'enveloppe urbaine\**  
*les extensions d'urbanisation en continuité des agglomérations*

Le projet de PLU reprend la délimitation des espaces proches du rivage déjà proposée par la préfecture en mars 1995. (rapport de présentation § 6.2.4, p 210 et le plan en fin de chapitre 6, p.229).

Le rapport de présentation<sup>13</sup> du projet de PLU indique (p.212 à 215) :

*Dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit être limitée. La notion d'extension limitée doit se comprendre en termes de nouvelles surfaces urbanisées, mais aussi en termes de forme urbaine, dans l'objectif de préserver les paysages.*

*Compte tenu de la structure de l'agglomération en position littorale sur la commune, les extensions de l'urbanisation projetées en continuité du tissu urbain des agglomérations de Pléneuf, du Val-André et de Dahouët sont toutes situées à l'intérieur du périmètre des espaces proches du rivage.*

*En effet, l'agglomération s'est développée originellement à partir du port de Dahouët et du bourg de Pléneuf situé en position haute au-dessus d'un glacis tourné vers la mer. L'urbanisation s'est ensuite développée en front de mer, au Val André avec un tissu bâti balnéaire. Depuis les années 50-60, l'urbanisation s'est implantée entre ces trois pôles, tout en créant des disponibilités foncières importantes sur ce glacis tourné vers la mer.*

*Les zones d'extension d'urbanisation dans les espaces proches couvrent ainsi 39,44 ha en zone AU, soit une extension de 9,5 % de la surface urbanisée de l'agglomération (415 ha), ce qui constitue une extension limitée de l'urbanisation.*

*Exprimant une volonté **de conforter le pôle urbain principal** en matière résidentielle, d'activités et d'équipements, la collectivité prévoit plusieurs extensions de l'urbanisation au P.L.U, en complément des opérations de densification du tissu urbain.*

**Cette volonté affichée de conforter le pôle urbain principal, et non pas l'ensemble des 3 pôles urbains que sont le bourg de Pléneuf, Dahouët et le Val-André, est contredite par la présentation des secteurs d'extension.**

Le rapport présente en effet 4 secteurs d'extension (pp.215 à 217) :

- Extension de l'urbanisation au Sud du port de Dahouët
- Extension au Sud-Est du centre bourg de Pléneuf
- Extension à l'Est du bourg de Pléneuf entre la rue de la Corderie et la rue des Villes Guinio

---

<sup>13</sup> [http://www.pleneuf-val-andre.fr/sites/ville-pleneuf/files/rapport\\_de\\_presentation\\_comprese.pdf](http://www.pleneuf-val-andre.fr/sites/ville-pleneuf/files/rapport_de_presentation_comprese.pdf)

- *Extension au niveau du golf*

Ces extensions sont détaillées dans le règlement ou dans des OAP.

Le PADD du projet de PLU arrêté entend précisément *limiter les secteurs de développement en dehors de l'enveloppe urbaine* :

*Pour mettre en place ces nouveaux secteurs d'urbanisation, implantés en extension de l'urbanisation actuelle, le PLU a fixé des limites strictes d'urbanisation s'appuyant sur les entités naturelles aux abords de l'agglomération (crête au-dessus du bourg, vallée de la Flora au Sud du bourg, landes du Murier à Dahouët).*

*Les zones d'extension pour l'habitat prennent place à l'Est de l'agglomération et au Sud de Dahouët. Elles représentent 30 % de l'urbanisation envisagée pour l'habitat. Compte tenu de leur impact sur l'activité agricole, 57 % de ces extensions seront à urbaniser à plus long terme (zones 2AU). Ces secteurs, situés en continuité des pôles urbains, bénéficient de la proximité des commerces et des équipements.*

**Les sites retenus, qui contribueront à renforcer les pôles que sont le Bourg et Dahouët (cf. §I-1 ci-dessus, pp4&5), semblent ainsi conformes aux dispositions du SCOT.**

### **I-5 -Densification limitée des hameaux**

Pour encourager la densification de l'urbanisation, le SCOT permet **la densification des hameaux** (DOO article III V -Protéger et valoriser l'espace littoral- §2- Permettre l'urbanisation des agglomérations, villages et la densification des hameaux) : *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...).*

Il précise la notion de hameau :

- *Il s'agit d'un petit groupe d'habitations, pouvant comprendre d'autres types de constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. Ce qui caractérise le hameau, c'est le regroupement des constructions dans une organisation spatiale relativement modeste mais dont la structure est clairement identifiée.*
- ***Il faut distinguer les hameaux des bâtiments isolés et implantés de façon diffuse (assimilés à du mitage) et/ou le long des voies.***

Pour répondre à cette problématique, le projet de PLU présenté en 2014, comportait une zone UH, correspondant *aux hameaux anciens dont le caractère et l'aspect méritent d'être sauvegardés. Elle est destinée à la densification de l'urbanisation à vocation principale d'habitation* respectant les caractéristiques du contexte bâti existant.

Cette zone concernait *les hameaux de La Ville Berneuf, Les Rues, Saint-Mathurin et Le Temple.*

Les hameaux de la Caderie et Cargé n'étaient pas retenus en tant que tels, ce statut leur étant contesté par les services de l'Etat en raison de leur implantation le long de voies de circulation ; ils étaient ainsi classés en zone N.

Cette discrimination n'a pas été sans soulever des réactions.

Le PLU arrêté inclus maintenant ces 2 hameaux en zone UH.

Par ailleurs, l'enveloppe de certains hameaux a été élargie (Le Temple, La Ville Berneuf, Saint-Mathurin).

Le rapport de présentation (p.203) précise ainsi :

### *Hameau ou secteur d'habitat dense*

*La loi Littoral règlemente les extensions de l'urbanisation. En revanche, elle n'interdit pas la densification, c'est-à-dire la construction au sein d'un tissu urbain présentant une densité significative de construction, souvent appelé hameau, en dehors des agglomérations et des villages.*

*Le hameau est traditionnellement un groupe de constructions isolé et distinct de l'agglomération ou du village, structuré autour d'un ou plusieurs noyaux anciens; il présente une organisation groupée de l'habitat, et éventuellement des espaces publics.*

*Au regard de cette définition, la commune de Pléneuf-Val-André a identifié 6 secteurs d'habitat dense (voir carte de synthèse de l'application de la loi Littoral, page 214<sup>14</sup>) :*

- Les Rues
- Cargré
- Saint-Mathurin
- La Ville Berneuf
- Le Temple
- La Caderie

*Aussi, afin de pouvoir diversifier l'offre en terrains constructibles, la commune souhaite pouvoir conforter ces secteurs, au niveau des « dents creuses » situées dans les limites de l'urbanisation existante. Quelques terrains libres se trouvent en effet enclavés au sein des enveloppes bâties ; en les rendant constructibles, le PLU permettra de créer de nouveaux logements sans impacter l'espace naturel ou agricole alentours.*

*Les autres secteurs bâtis de la commune sont considérés comme des « espaces d'urbanisation diffuse » : ils ne sont pas suffisamment structurés ou conséquents pour pouvoir être qualifiés de hameaux. De plus, beaucoup comptent des exploitations agricoles en activités, incompatibles avec un développement de l'habitat résidentiel.*

Le rapport de présentation (pp.203 à 209) justifie les dispositions retenues pour chacun de ces hameaux.

### **Ces dispositions ne soulèvent pas d'objection de la part de l'AVA.**

Notons, toutefois, que les orientations relatives aux hameaux, que comportait la circulaire n° 2006-31 du 14 mars 2006, relative à l'application de la loi « littoral », ont depuis été remises en cause par la jurisprudence.

Jusqu'en 2013, le juge administratif acceptait que des constructions puissent être édifiées au sein d'ensembles bâtis, qui ne pouvaient pas être qualifiés d'agglomération ni de villages existants, mais qui comprenaient des « dents creuses ».

Depuis, **la jurisprudence semble avoir évolué sur cette question** ; le juge administratif a ainsi été amené 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.

Ceci a conduit la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL), après analyse approfondie de la jurisprudence par un groupe mis en place dans le cadre de « l'Atelier permanent des Zones Côtières et des milieux marins », à diffuser un

---

<sup>14</sup> En fait, la carte p.214 du rapport de présentation présente les secteurs d'extension de l'urbanisation et non pas les hameaux. Ceux-ci sont par contre identifiés sur le plan de zonage et sur la carte d'armature urbaine, p.20 du PADD, reproduite ci-dessus, p. 2.

« **Référentiel loi littoral** <sup>15</sup> » pour assurer une harmonisation de l'application de la loi « littoral » en Bretagne.

Les autorisations de construire délivrées dans ces zones UH pourraient ainsi s'en trouver fragilisées.

## I-6 -Déplacements - Circulations douces

Le PADD constate qu'en matière de cheminements doux, il existe peu d'aménagements cyclables, que les Pléneuviens travaillant sur la commune (en dehors de leur domicile) utilisent à 80% la voiture comme mode de déplacement et à 17% la marche à pied et qu'il existe également des itinéraires de loisirs et/ou sportifs.

On en déduit un certain délaissement général concernant les cheminements doux notamment pour ce qui concerne les liaisons entre les quartiers et les pôles de services et le PADD propose trois objectifs :

- 1- Organiser un réseau structurant de voiries (déplacement automobile) associé à des espaces partagés entre les différents modes de déplacements (voiture / piétons / cycles) au sein des pôles d'attraction.
- 2- Privilégier les modes de déplacements doux pour les déplacements quotidiens courts et la pratique des loisirs.
- 3- Créer des voies de desserte adaptées aux projets et des cheminements piétonniers lors de l'aménagement des nouveaux quartiers.

L'AVA avait formulé plusieurs observations quant aux moyens proposés et avait suggéré l'étude d'un futur **plan général futur de circulation et de stationnement** qui prendrait en compte cette problématique. (voir Doc.AVA-02-15 §§ I-4.3 et II-5.2<sup>16</sup>)

Aujourd'hui un nouveau plan de circulation et de vitesse a été élaboré et mis en œuvre par la municipalité.



<sup>15</sup> <http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/referentiel-loi-littoral-r768.html>

<sup>16</sup> [http://media.wix.com/ugd/c8187b\\_e310ffec29e48ed9c4edb7b46ab718e.pdf](http://media.wix.com/ugd/c8187b_e310ffec29e48ed9c4edb7b46ab718e.pdf)

L'ensemble de ces dispositions devrait ainsi contribuer à la promotion des déplacements à pied et à vélo, promotion à laquelle l'AVA est particulièrement attachée.

## **I-7 -Aire d'accueil des camping-cars**

Le PADD de 2012 avait prévu de **déplacer l'aire d'accueil camping cars**, actuellement au Guémadeuc, **en entrée de ville le long de le RD786** (aujourd'hui RD 791). Cette disposition avait été maintenue lors de l'actualisation du PADD en 2015. Il s'agissait du **projet de La Princelle**, qui avait fait l'objet d'un permis d'aménager, le 17 février 2015 (cf. Doc.AVA-02-15, §§ I-3.2, II-4.3 et III-3<sup>17</sup>).

**Le déplacement de l'aire d'accueil des camping-cars en un lieu excentré**, même desservi par navette, apparaissait tout à fait paradoxal au moment où est affichée la volonté de **sauvegarder et valoriser le commerce de proximité du bourg et des pôles de quartiers**. En tout état de cause **un bilan de l'implantation actuelle nous semblait indispensable** avant d'envisager tout déplacement.

Ce projet paraissant contrevenir aux dispositions de la loi « littoral » selon laquelle l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, l'AVA avait introduit un **recours contentieux à l'encontre du permis d'aménager** (voir InfoAVA/mail n°42 du 20 juin 2015<sup>18</sup>)

Ce projet ayant été abandonné par la municipalité, le maire, par arrêté du 22 juillet 2015, a retiré le permis d'aménager et l'AVA a retiré son recours. Le rapport de présentation se borne à indiquer (§1.2.7. LE TOURISME, ACTIVITE PREPONDERANTE SUR PLENEUF-VAL-ANDRE – p.28) que la commune dispose d'*une aire de camping-car (50 emplacements)*,

Le déplacement de l'aire de camping-cars n'est plus mentionné dans le PADD du PLU arrêté et la zone AULr correspondante, envisagée dans le projet de PLU, a été supprimée, son emprise étant intégrée à la zone voisine 2AUC.

**Cependant, l'implantation actuelle, au Guémadeuc, semble soulever de sérieuses oppositions. Des mesures visant à atténuer les nuisances de voisinage seraient souhaitables.**

Le projet de PLU arrêté classe le site du Guémadeuc en zone UE, *destinée à accueillir les constructions liées aux activités sanitaires, sportives, scolaires, culturelles et de loisir*. Ce classement correspond à celui du stade du bourg de Pléneuf (Ponts Gagnoux) ; **il ne semble pas que le règlement correspondant soit particulièrement adapté au maintien d'une aire d'accueil des camping-cars.**

## **I-8 -Patrimoine architectural, urbain et paysager**

Le présent § traitera du problème général de la préservation du patrimoine (réf. Doc AVA n°02-15 § III-4<sup>15</sup>).

Feront l'objet d'un examen particulier, la préservation de l'ambiance très forte du front de mer du Val-André (§II-1 ci-après, pp.16 à 18) ainsi que la préservation et la mise en valeur du parc de l'Amirauté (§ II-4 ci-après, pp.21 à 24)

<sup>17</sup> [http://media.wix.com/ugd/c8187b\\_e310ffefc29e48ed9c4edb7b46ab718e.pdf](http://media.wix.com/ugd/c8187b_e310ffefc29e48ed9c4edb7b46ab718e.pdf)

<sup>18</sup> [http://media.wix.com/ugd/c8187b\\_e63db682575b400fb90a234af2164877.pdf](http://media.wix.com/ugd/c8187b_e63db682575b400fb90a234af2164877.pdf)

**Le rapport de présentation** (§ 4.3.6 -LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI, p.183) indique :

*Afin de préserver la valeur particulière des secteurs présentant un intérêt patrimonial sur le territoire communal, la commune a réalisé avec le Cabinet Jorand & Monkoun un inventaire du patrimoine architectural, urbain et paysager au cours de l'année 2012.*

*Cet inventaire identifie les bâtiments d'intérêt patrimonial à usage d'habitat (habitations et leurs dépendances) au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il les classe dans une typologie et les situe au sein « d'ensembles d'intérêt patrimonial » identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ou « d'espaces d'environnement immédiat sensible ».*

*Le règlement définit les prescriptions réglementaires détaillées (au sein des ensembles d'intérêt patrimonial) s'appliquant à ces éléments.*

**Le règlement** – (article UA.10 -Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords)- développe les prescriptions visant à la préservation du patrimoine identifié à l'occasion de l'inventaire du patrimoine architectural, urbain et paysager, tant pour les constructions existantes que pour les nouvelles constructions au sein des ensembles d'intérêt patrimonial.

Plus précises que celles du PLU en vigueur, les prescriptions concernant **les ensembles d'intérêt patrimonial** devraient mieux contribuer à la préservation du patrimoine (cf. §§ I-5 et II-1 de Doc AVA 02-15<sup>19</sup>). **Mais faut-il pour autant renoncer à l'établissement d'une Aire de mise en Valeur du patrimoine Architectural et Paysager (AVAP) ?**

**En outre la préservation de l'ambiance très forte du « front de mer » du Val-André implique quelques observations (voir le § II-1 ci-après, p.16 à 18).**

En dehors des ensembles d'intérêt patrimonial, le document graphique « planche patrimoine » identifie également **le petit patrimoine bâti autre que l'habitat** (moulins, lavoirs, chapelles, croix, puits, fours à pain,.. 67 éléments sont ainsi repérés sur le règlement graphique) **et les vues sur le grand paysage** (6 vues à préserver identifiées au règlement graphique).

Le rapport de présentation indique :

- pour **les éléments du petit patrimoine** (p. 183) : *Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier ces éléments du patrimoine communal, identifiés par le présent P.L.U., en application de l'article L 151-19 devront faire l'objet d'une demande d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de démolir) et des prescriptions particulières pourront être exigées, selon la nature des travaux envisagés.*

- pour **les vues à préserver** (p.185) : *Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier ces éléments du patrimoine communal, identifiés par le présent P.L.U., en application de l'article L 151-23 devront faire l'objet d'une demande d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de démolir) et des prescriptions particulières pourront être exigées, selon la nature des travaux envisagés.*

**Ces dispositions devraient permettre d'assurer la préservation de ce petit patrimoine et des vues sur le grand paysage ; cependant ces dernières ont été sélectionnées de manière très sélectives et d'autres vues sur le paysage maritime méritent également une certaine attention (cf. § II-2 ci-après, p.18) .**

---

<sup>19</sup> [http://media.wix.com/ugd/c8187b\\_e310ffefc29e48ed9c4edb7b46ab718e.pdf](http://media.wix.com/ugd/c8187b_e310ffefc29e48ed9c4edb7b46ab718e.pdf)

## II – Principaux problèmes

### II-1 Préservation de l'ambiance très forte du « front de mer » du Val-André.

L'AVA a, de tout temps marqué son attachement à la **préservation de l'ambiance très forte du « front de mer » du Val-André.**

On trouvera en annexe (pp.24 à 26) l'historique des dispositions qui ont pu être mises en œuvre à cet effet, afin notamment d'éviter **la transformation du bâti de la digue-promenade en un "front de mer" constituant une barre.**

Certes, le front de mer est bien identifié comme un **ensemble d'intérêt patrimonial** (cf. § I-8 ci-dessus, pp. 14&15); mais le rapport de présentation ne relève pas son **ambiance particulière.**

**Le souci d'une gestion économe de l'espace implique sans doute une certaine densification comme dans l'ensemble des espaces bâtis; mais en l'occurrence celle-ci devrait restée compatible avec l'ambiance de front de mer, héritée de la première partie du 20ème siècle : laisser des espaces entre les bâtiments et garder d'assez larges trouées visuelles vers la mer.**

Il faut donc se reporter au **règlement** pour trouver le détail des mesures proposées pour préserver l'identité du front de mer.

#### a)- Recul sur voirie

**- Article UA.5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

*Le long de la digue-promenade (§ 14) le retrait de 3m serait dorénavant modulé : La distance de retrait sera similaire à celle des constructions ou des groupes de constructions voisins existants.*

**Le long des rues perpendiculaires,** les dispositions ne sont pas très limpides :

Dans ses dispositions générales, le règlement (*article 12*) précise certaines définitions :

**limites séparatives :** « ensemble des limites parcellaires d'une propriété .... elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété que ce soit **par rapport au domaine public (alignement), ou aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle)** ».

**- Article UA.6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Nouvelles constructions :**

*§ 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.*

Cette disposition s'applique donc aux parcelles du front de mer (**notamment à la parcelle du Grand Hôtel – cf. § II-3 ci-après, pp.18 à 21**).

Par contre, pour les parcelles qui ne sont pas directement en front de mer, aucune disposition particulière ne semble prévue pour imposer un recul sur voirie le long des rues

perpendiculaires à la digue-promenade.

Il faut sans doute 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 voisins existants à proximité immédiate, sans excéder la distance de retrait maximale constatée ».

Certes, des dérogations à la règle du recul de 3 m. était déjà envisagées dans le PLU actuellement en vigueur en fonction des constructions existantes (cf. § 2.1 de l'annexe ci-après, p.25) ; mais ces dérogations 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 :

#### **Article UA10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

##### **§ -B. PRESCRIPTIONS POUR LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE**

##### **-§-B1- constructions existantes au sein des ensembles d'intérêt patrimonial**

##### **-§-B16 - Clôtures et espaces libres visibles du domaine public**

*Dans la station, le long des rues perpendiculaires à la mer, afin de **préserver l'ouverture visuelle sur le grand paysage maritime** de la digue, la hauteur des clôtures et plantations envisagées entre 0 et 5 m depuis l'alignement des voies est limitée à 1,60 m.*

##### **§-B2- NOUVELLES CONSTRUCTIONS AU SEIN DES ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL**

##### **-§-B27- Clôtures et espaces libres visibles du domaine public**

*Dans la station du Val André, le long des rues perpendiculaires à la mer, afin de préserver l'ouverture visuelle sur le grand paysage maritime de la digue, la hauteur des clôtures et plantations envisagées entre 0 et 3 m depuis l'alignement des voies est limitée à 1,60 m.*

Ainsi, pour les parcelles directement en front de mer, les dispositions concernant **le recul sur voirie**, 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<sup>ème</sup> siècle et qui tendaient à transformer le bâti de la digue promenade en un front de mer constituant une barre.

Pour les parcelles qui ne sont pas directement en 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.*

#### **b) - Emprise au sol des constructions (article UA.8)**

Le coefficient d'emprise au sol (CES), de 0,50 ou 0,60 selon les sous-secteurs, est maintenu ; en combinaison avec la limitation de hauteur, ceci permet de contenir quelque peu la densification.

Notons toutefois que le secteur 1 UAf, correspondant au centre du Val-André et à l'îlot du Grand Hôtel, n'est pas réglementé.

Parfaitement adapté au centre du Val-André, ce classement aurait pu être admis pour le Grand Hôtel ou pour le projet de Grand Emeraude qui s'y substituait. Mais dès lors que ce projet est abandonné, il ne semble plus justifié pour cet îlot (cf. § II-3 ci-après, pp. 18 à 21).

### c) - Hauteur maximale de constructions (article UA.9)

Le règlement reprend les hauteurs définies précédemment, selon les sous-secteurs, pour le faîtage et la sablière.

### d) - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs bords (article UA.10)

Le front de mer étant classé parmi les **ensembles d'intérêt patrimonial**, on se référera au § I-7 ci-dessus, pp13&14.

**En définitive, le Coefficient d'Occupation des Sols ayant été supprimé** (cf. § 2.4 de l'annexe ci-après, p.25), la limitation d'**emprise au sol des constructions**(§ b ci-dessus) **la hauteur des constructions** (cf.§ c ci-dessus) et les dispositions relatives au **patrimoine architectural, urbain et paysager** (cf. § I-8 ci-dessus, pp.14&15) **resteraient dorénavant les seules mesures susceptibles de contribuer à une certaine maîtrise de la densification du front de mer, permettant de préserver l'ambiance du front de mer. Cela risque d'être tout à fait insuffisant, aussi conviendrait-il de revenir sur les dispositions relatives au recul sur voirie en rétablissant la norme d'un retrait de 3 m** (cf. § a ci-dessus).

## II-2 Préservation des ouvertures visuelles sur le 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.

Pour le front de mer du Val-André, classé en zone UAf, cette problématique a été traitée au § II-1 « Préservation de l'ambiance très forte du front de mer du Val-André » ci dessus, pp 16 à 18.

Mais d'autres secteurs de la commune qui se trouvent en première ligne face à la mer sont également concernés ; ce sont notamment les zones UC de la Pointe de Piégu et du Plateau de la Guette. Il conviendrait d'y préserver les trouées qui existent entre les constructions.

Hors, selon le **règlement** du projet de PLU, **la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée**.

Pour maintenir des trouées visuelles depuis la voirie arrière, comme depuis les constructions de second rang, il conviendrait, qu'à l'instar de ce qui est prévu en zone UAf, le long de la digue-Promenade, le règlement prescrive que, par rapport aux limites séparatives, les **constructions respectent un retrait d'au moins 3 m de façon à conserver un rythme vide/plein**.

## II-3 Le Grand Hôtel

Construit en 1894-1895, en front de mer, le Grand Hôtel du Val-André a été acheté par la commune en 1980, afin de maintenir l'activité hôtelière à cet endroit.

Il a alors été exploité sous la forme d'une société d'économie mixte, dont la commune possédait 80% du capital.

Considérant que ce n'était pas la vocation d'une collectivité de gérer un tel équipement, la municipalité a souhaité qu'un opérateur privé prenne le relais afin de donner à cet hôtel le dynamisme et la notoriété que sa situation mérite.

Afin de **réserver la parcelle à l'activité hôtelière**, elle a alors classé l'îlot en zone 1Uaf1h (*Sont admises .... dans le secteur 1 Uaf 1 h : Les constructions réservées à l'activité hôtelière avec bar et restaurant*), et elle a lancé en 1999 un appel à projets pour choisir un opérateur.

Le promoteur EIFFAGE, déjà en charge de l'opération SPA, a été retenu avec un prix de vente très inférieur à l'estimation des domaines, pour tenir compte de contraintes imposées. Un permis de construire lui a été octroyé pour un **projet de « résidence de tourisme »** intitulée *Grand Emeraude*. L'ancien bâtiment a été démoli, mais le chantier de reconstruction n'a pas été entrepris, en raison semble-t-il de difficultés rencontrées par HMC, l'exploitant pressenti.

Il apparaît que la vente a été réalisée sans que l'acte comporte expressément des garanties de réalisation de l'opération et sans qu'il ait été stipulé qu'elle devait être réalisée dans un délai déterminé, faute de quoi l'acquéreur devrait verser à la commune un complément de prix au moins égal à l'écart entre le prix du marché du bien vendu et le prix convenu en raison de la charge d'y créer une exploitation hôtelière de qualité (telle qu'elle était prévue dans la demande du permis de construire accordé), avec garantie de pérennité.

En substitution, EIFFAGE a proposé à la municipalité la réalisation d'une opération de **« copropriété résidentielle de tourisme »**.

**Mais, si le Rapport de Présentation souligne que le tourisme représente un poids fort dans l'économie locale et qu'il s'agit de maintenir et développer les structures existantes, le projet de PLU arrêté répond surtout à la banalisation de la destination de la parcelle et au renoncement pur et simple au projet qui justifiait en principe le prix d'achat consenti à EIFFAGE :**

### Rapport de présentation

§ 4.1.1. DEFINITION DES GRANDES ORIENTATIONS DU P.A.D.D.

*Diversifier et renforcer l'offre touristique (pp.136 & 137) :*

*PLENEUF VAL ANDRE, commune littorale, est l'une des principales stations balnéaires et touristiques des Côtes d'Armor. Le tourisme représente un poids fort dans l'économie locale.*

*Ainsi, il s'agit :*

- *De maintenir et développer les structures existantes*
- *Créer les équipements nécessaires*

### Document graphique

Le document graphique classe l'îlot du Grand Hôtel en zone 1AUf.

### Règlement

L'ensemble des dispositions du règlement concernant la zone UAf, le long de la digue-promenade, s'applique au secteur 1UAf.

Le règlement ne semble différencier le sous-secteur 1UAf que sur les points suivants :

- Coefficient d'emprise au sol (CES) – non règlementé pour le secteur 1UAf, **alors qu'il est de 0,60 dans le PLU actuellement en vigueur (secteur 1Uaf 1h).**

- Hauteur des constructions modulées selon les secteurs,

## OAP

L'îlot du Grand Hôtel fait l'objet de **'OAP 18 – Zone 1UAf, site à vocation touristique, au Val André :**

### Programme :

*Programme mixte de logements et d'hébergement touristique.*

*Au moins la moitié du programme devra être à vocation touristique.*

*Maintien d'une activité de restauration, au rez-de-chaussée de la résidence.*

### Modalités d'urbanisation :

*Renouvellement urbain sur le site de l'ancien Grand Hôtel.*

*Obligation de conserver l'esprit architectural de type balnéaire.*

### 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.



## Conclusions :

Les documents justifiant des circonstances réelles de l'échec du projet « Grand Emeraude » et du contre-projet présenté par EIFFAGE que la municipalité a accepté hors séance publique n'ont pas été rendus publics.

**La communication que nous en avons demandée nous a été refusée (voir InfoAVA n°53).**

**Le promoteur doit accepter des contraintes que justifie le prix d'achat obtenu.**

A défaut des informations que nous avons demandées sur les motifs et les justifications de la modification du Règlement, nous ne pouvons que déclarer, à l'enquête publique, nous opposer à cette modification et demander au commissaire-enquêteur de prendre connaissance du dossier afin d'être en mesure de donner un avis sur le bien-fondé et l'opportunité de la modification de Règlement.

Deux points particuliers méritent ainsi d'être sérieusement précisés :

### **Affectation de la parcelle :**

Le programme de l'OAP reste très incertain sur l'affectation de la parcelle. Le terme « hébergement touristique » ne comporte a priori aucune contrainte pour le constructeur – il n'impose pas de créer une structure à caractère hôtelier -, ni pour le propriétaire qui reste libre de la jouissance de son bien à sa convenance.

Il suffira que le projet immobilier soit compatible avec ce programme et conforme aux dispositions du règlement pour qu'il ne puisse pas être refusé.

En outre, **une fois la construction réalisée, rien ne s'opposera à une utilisation différente des locaux ; notamment, rien ne garanti le maintien d'une activité de restauration !**

Quand bien même l'OAP serait plus précise, elle ne s'impose qu'en terme de compatibilité ; en l'occurrence c'est **le règlement qui doit préciser l'affectation de la parcelle**. Or le projet de règlement ne reprend plus la rédaction du PLU actuellement en vigueur : *constructions réservées à l'activité hôtelière avec bar et restaurant*.

Une telle disposition semble réservée au seul îlot de SPA (secteur 1UAfh) : - *les constructions réservées à l'activité hôtelière avec bar et restaurant*, - *les piscines couvertes ou non* ; - *les annexes liées aux constructions précitées*.

**Il conviendrait donc que le règlement précise explicitement l'affectation de la parcelle. La rédaction pourrait s'inspirer de celle du secteur 1UAfh.**

### **Emprise au sol des constructions**

L'îlot est classé en zone 1UAF.

L'emprise au sol des constructions n'y est pas réglementée.

Ce classement correspond au centre du Val-André ; il aurait pu être admis pour le Grand Hôtel ou pour le projet de Grand Emeraude qui s'y substituait. Mais le projet du Grand Emeraude a très bien pu se conformer à un **Coefficient d'Emprise au Sol (CES) de 0,60**. **Dès lors que ce projet est abandonné, il n'y a pas de raison de revenir sur ce CES. Le classement en zone 1AUF ne semble nullement justifié pour cet îlot.** (cf. § II-1-b ci-dessus, pp.17&18).

Il est indispensable de **rétablir le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) de 0,60**, comme sur les parcelles voisines du front de mer. Depuis la suppression du coefficient d'Occupation des Sols (cf. §2.4 de l'annexe ci-après, p.26), c'est en effet le CES, conjugué aux règles de hauteur et à celles de recul par rapport aux voiries et aux limites séparatives, qui permet aujourd'hui de contenir la densification, et par là même, conjugué aux dispositions relatives au patrimoine architectural, urbain et paysager (cf. § I-7 ci-dessus, pp. 13&14), de préserver l'ambiance du front de mer (cf. § II-1 ci-dessus, pp.16 à 18).

## **II-4 Le parc de l'Amirauté**

Le parc de l'Amirauté est ce qui reste d'un ensemble boisé plus vaste, aménagé au 19<sup>ème</sup> siècle par l'amiral Charner.

Nombreux sont les habitants, comme les visiteurs, très attachés à son maintien au centre du Val-André.

Dans le PLU en vigueur, le parc de l'Amirauté est identifié comme « **espace boisé classé** », au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.



Le projet de PLU présenté par la municipalité, en décembre 2014, prévoyait le remplacement de ce classement par une simple identification au titre de l'article L123-1-5 de l'ancienne version du code de l'urbanisme<sup>20</sup> (loi « paysage »).

Dans sa séance publique du 25 juin 2015, le Conseil municipal a approuvé le document de **classement des espaces boisés les plus significatifs de la commune**, qu'il doit soumettre pour consultation à la Commission départementale de la Nature, des Paysages et des Sites

<sup>20</sup> aujourd'hui, article L111-22 de la nouvelle version du même code

(CDNPS) avant d'arrêter le projet de révision du PLU. **Ce document confirme la suppression du classement, comme "espace boisé", du parc de l'Amirauté, ce qui interpelle.**

Il s'agirait pour la municipalité de se libérer d'une contrainte pour lui permettre de concevoir et de réaliser une « requalification » de cet espace en y recréant un parc à intégrer dans un projet ambitieux de restructuration du parc et de la place, pour doter la station d'un centre de haute qualité. Il était toutefois précisé qu'il n'existait alors aucun projet et qu'aucune étude n'avait été lancée.

**L'AVA a dès lors manifesté son entier désaccord à ce déclassement qui lui paraît illégal** au regard des dispositions de l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme : s'agissant des communes littorales : **«Le plan Local d'Urbanisme doit classer en espaces boisés, ...les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune...après consultation de la commission «départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites ».** (voir p.1 de *La Lettre de l'AVA* n°56<sup>21</sup> – mai/juin 2015- et Info/AVA n°43<sup>22</sup> du 11 juillet 2015).

**L'assemblée générale de l'AVA**, du 13 août 2015, (voir InfoAVA n°45<sup>23</sup> du 22 août 2015) a **confirmé cette opposition** en attirant également l'attention sur deux questions :

- l'avenir de la Villa Charner, située au centre de ce parc,
- l'emprise sur le parc du tracé du linéaire commercial qui longe la place de l'Amirauté.

Elle a en outre décidé de constituer, avec les sociétaires prêts à y participer, un petit **groupe de réflexion** sur ce qui pourrait être proposé à la municipalité pour l'avenir du parc et du bâtiment de l'Amirauté.

Par la suite, le contexte institutionnel a évolué ([voir InfoAVA n°49](#) <sup>24</sup>du 23 janvier 2016)):

- Lors de sa réunion du 29 octobre 2015, à l'issue d'un long débat et après avoir entendu le maire de Pléneuf-Val-André, qui a précisé que son objectif est d'en faire un jardin public, **la Commission départementale de la Nature, des Paysages et des Sites a donné un avis favorable au déclassement, mais sous réserves :**

- **que le projet d'aménagement lui soit soumis,**
- **que le jardin public boisé soit intégré dans le règlement du nouveau PLU,**

- De son côté, le **Conseil municipal, lors de sa réunion du 22 décembre 2015, a 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. Par ailleurs il nous était indiqué que l'AVA serait associée à l'élaboration de ce projet.

Malgré la suppression de la protection « Espace boisé classé », ces dispositions auraient pu nous satisfaire et nous nous apprêtons à une participation très positive à l'élaboration de ce grand projet, grâce notamment aux apports du groupe de réflexion (voir [La Lettre de l'AVA n°58](#)<sup>25</sup>, pp.2&3)

**Ce groupe de réflexion interne à l'AVA** a effectivement été mis en place dès le lendemain de l'Assemblée générale. Il a fait le point des recherches faites et des premières pistes pour un

---

<sup>21</sup> [http://media.wix.com/ugd/c8187b\\_1108323bfce649e3b096adc9aca49e50.pdf](http://media.wix.com/ugd/c8187b_1108323bfce649e3b096adc9aca49e50.pdf)

<sup>22</sup> [http://media.wix.com/ugd/c8187b\\_8c1bf36f50694842b1e8d691063afbcb.pdf](http://media.wix.com/ugd/c8187b_8c1bf36f50694842b1e8d691063afbcb.pdf)

<sup>23</sup> [http://media.wix.com/ugd/c8187b\\_76fcee2d0e4fa9afd9cd7a166716f3.pdf](http://media.wix.com/ugd/c8187b_76fcee2d0e4fa9afd9cd7a166716f3.pdf)

<sup>24</sup> [http://media.wix.com/ugd/c8187b\\_1619c6e56e374f2a96d6a351437cd175.pdf](http://media.wix.com/ugd/c8187b_1619c6e56e374f2a96d6a351437cd175.pdf)

<sup>25</sup> [http://media.wix.com/ugd/c8187b\\_743f0715b513437fb7a3390d41cb4d8b.pdf](http://media.wix.com/ugd/c8187b_743f0715b513437fb7a3390d41cb4d8b.pdf)

avenir possible. Voir son rapport [rapport d'étape](#)<sup>26</sup> du 11 janvier 2016 et la [synthèse des avis reçus au 15 mars 2016](#)<sup>27</sup>.

En outre, ses membres ont pris l'initiative d'une **visite du parc, le 19 avril 2016, avec M. JEZEGOU, technicien forestier au conseil départemental**, chargé par la Région d'une mission d'identification des arbres remarquables. Cette rencontre, à laquelle était associée la municipalité, a permis d'avoir **un nouveau regard sur les valeurs cachées du parc boisé et la majesté de quelques arbres centenaires**. (Voir [le compte rendu de cette visite par M. JEZEGOU](#)<sup>28</sup>)

**Mais le lancement de l'étude d'aménagement du cœur de station tarde à démarrer !**

Dans ces conditions, l'AVA ne peut pas accepter le déclassement du parc, sans garantie de préservation et de mise en valeur de ce patrimoine. A cet égard un examen attentif des dispositions insérées dans le projet de PLU arrêté le 23 mars 2016, est indispensable :

Le **rapport de présentation** rappelle que la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites du 29 octobre 2015 *a rendu un avis favorable au déclassement, sous réserve que «le projet d'aménagement du Parc de l'Amirauté soit soumis à une CDNPS et que le jardin public soit intégré dans le règlement du nouveau PLU»*. Notons que le terme « boisé » n'a pas été repris !

Comme le projet de 2014, le **document graphique**, confirme la suppression du classement du Parc de l'Amirauté parmi les « espaces boisés classés ». Mais, même **la protection au titre de la loi paysage** qui apparaissait dans le projet de 2014 a été supprimée ; il faut se reporter à l'OAP correspondante pour qu'une protection paysagère apparaisse.

**Le périmètre de centralité, secteur de diversité commerciale à protéger, empiète toujours sur le parc, lui-même classé en zone urbaine UC.**

En outre, le parc est inclus dans *l'ensemble d'intérêt patrimonial du Val-André et la Villa Charner* identifiée comme un **bâti d'intérêt patrimonial**.

Le **règlement**, lui-même, ne comporte aucune disposition spécifique concernant le parc.

Le projet de PLU comporte une **Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°16 « Cœur de station à l'Amirauté, au sein de la zone UC »** :

- **Modalités d'urbanisation** :
  - *Le périmètre actuel du Parc de l'Amirauté et son caractère végétal devront être maintenus. L'intérieur du parc pourra être recomposé de façon à améliorer ce jardin public et à en assurer une bonne ouverture au public.*
- **Paysage** :
  - *Renforcer et valoriser la qualité paysagère du parc.*
  - *Pour assurer la pérennité et la qualité du patrimoine végétal sur le long terme, de nouvelles plantations pourront être envisagées en fonction d'un plan paysager à définir.*
  - *Dans le cadre d'un projet de réhabilitation, une attention particulière devra être portée aux arbres notables.*

<sup>26</sup> [http://media.wix.com/ugd/c8187b\\_ad1e7d157b9f4ff79b1a74b3debc895e.pdf](http://media.wix.com/ugd/c8187b_ad1e7d157b9f4ff79b1a74b3debc895e.pdf)

<sup>27</sup> [http://media.wix.com/ugd/c8187b\\_cdea67622239471aa027f6178c2b61da.pdf](http://media.wix.com/ugd/c8187b_cdea67622239471aa027f6178c2b61da.pdf)

<sup>28</sup> [http://media.wix.com/ugd/c8187b\\_a5c77218e8d1473395a06cfb5982fe82.pdf](http://media.wix.com/ugd/c8187b_a5c77218e8d1473395a06cfb5982fe82.pdf)

- *Dans le but d'améliorer l'ouverture au public, renforcer et valoriser les liens physiques et visuels entre le bâtiment, le parc et le parking de l'Amirauté.*
- **Le document graphique de l'OAP** indique clairement sur l'emprise du parc : *jardin public à maintenir et améliorer. Là non plus, le terme « boisé » n'a pas été repris.*

Ainsi, le projet d'aménagement du parc étant encore loin d'être élaboré, il n'a pas pu être soumis à la CDNPS, ni intégré au règlement du projet de PLU, comme demandé.

Aucune garantie sérieuse de préservation et de mise en valeur de ce patrimoine n'étant ainsi apportée par le projet de PLU, **l'AVA ne pourra, lors de l'enquête publique, que s'opposer à la suppression du classement en « espace boisé ».**

### III- Enquête publique

L'enquête publique sur le projet de révision du PLU se déroulera à la mairie, du lundi 1<sup>er</sup> août au mardi 6 septembre inclus.

Le commissaire enquêteur tiendra ses permanences en mairie lundi 1<sup>er</sup> août, de 9 h à 12 h ; mercredi 10, de 14 h à 17 h ; vendredi 19, de 9 h à 12 h ; samedi 27, de 9 h à 12 h, et mardi 6 septembre, de 14 h à 17 h.

Chacun pourra consulter le dossier ainsi soumis à l'enquête et faire part au commissaire enquêteur de ses observations.

Pour sa part, l'AVA exprimera, auprès du commissaire enquêteur, ses principales observations portant sur :

- la préservation de l'ambiance du front de mer du Val-André, ainsi que des ouvertures visuelles sur la paysage maritime,
- le risque de dérive du projet envisagé sur l'îlot du Grand Hôtel,
- le défaut d'élaboration d'un projet d'aménagement du cœur de station.

Pour répondre à ces préoccupations, elle lui soumettra les **propositions suivantes** :

- **maintien du recul de 3m sur les rues perpendiculaires à la digue promenade,**
- **interdiction d'implantation en limite séparative latérale des constructions nouvelles comme des extensions de constructions existantes et retrait d'au moins 3 m de façon à conserver un rythme vide/plein dans les secteurs en première ligne face à la mer,**
- **identification précise, par le règlement, de l'affectation de l'îlot du Grand Hôtel à des activités touristiques et rétablissement du coefficient d'emprise au sol de 0,60,**
- **rétablissement de la protection « espace boisé classé » sur le parc de l'Amirauté.**

## Annexe - Historique des dispositions adoptées pour la préservation de l'ambiance très forte du « front de mer » du Val-André.

### -1-Elaboration du PLU de 2004

De tout temps, l'AVA a marqué son attachement à la protection du front de mer du Val-André. Dès les années 1990, elle avait manifesté une très vive opposition à **la transformation du bâti de la digue-promenade en un "front de mer" constituant une barre**, comme on en avait malheureusement trop souvent vu ailleurs, ainsi qu'à **une densification incompatible**

avec les voies et espaces publics du secteur et contraire à la loi littorale. Cela avait d'ailleurs justifié son recours à l'encontre du POS de 1994.

Exprimant son opposition à la règle trop sommaire de limitation uniforme des hauteurs par grand secteur, l'AVA a ainsi souhaité que soit réalisée une étude d'urbanisme sur le front de mer et son arrière-plan.

Cette étude, confiée en 1997 au bureau d'études ARIA et à l'architecte Marc Vitel, soulignait la nécessité de **limiter la densité des constructions, de laisser des espaces entre les bâtiments et de garder d'assez larges trouées visuelles vers la mer.**

Les conclusions de cette étude répondaient parfaitement aux attentes de l'AVA ; mais les moyens proposés par le projet de PLU, arrêté en juillet 2003, pour le secteur Uaf « Front de mer du Val André », ne semblaient pas de nature à répondre pleinement à ces objectifs. **La modulation des hauteurs** (de 6 à 12 m à la sablière et de 10 à 16 m au faitage) était certes **de nature à assurer un épandage satisfaisant** ; mais, dans leur ensemble, les dispositions du règlement paraissaient tout à fait insuffisantes pour assurer la nécessaire protection du front de mer et notamment **éviter sa densification excessive et la transformation du bâti de la digue-promenade en immeubles constituant une barre** (voir l'avis de l'AVA sur le projet de PLU<sup>29</sup>)

## **-2- Modifications successives**

Le PLU ayant été approuvé, sans grands changements, en mai 2004, l'AVA est intervenu pour que, par la procédure de modification, soient insérées différentes mesures de limitation de la densification et de meilleure préservation de l'ambiance du front de mer.

C'est ainsi que dès novembre 2004, la municipalité a décidé, d'introduire dans le PLU des dispositions allant dans le sens des demandes de l'AVA (voir *La Lettre de l'AVA* n°3 de janvier 2005<sup>30</sup>)

**-2.1- Recul sur voirie (article Ua.6) :** Le PLU approuvé prescrivait, dans les secteurs Uaf, un recul de 3 m sur la digue promenade et en retour sur 15 m le long des rues perpendiculaires. La nouvelle rédaction a étendu ce recul de 3 m sur toute la longueur des rues perpendiculaires, jusqu'à la première rue parallèle à la digue promenade avec cependant des adaptations en fonction des constructions existantes : *Il pourra toutefois être dérogé lorsqu'il s'agit de construire, entre 2 constructions déjà en limite, sur une parcelle inférieure à 400 m<sup>2</sup>, ou d'une extension limitée inférieure à 30 m<sup>2</sup>. Dans ce cas, une hauteur maximum de 4,50 m sera autorisée dans cette plage des 3 mètres.*

**-2.2- Emprise au sol des constructions (article Ua.9) :** Le PLU approuvé ne réglementait pas l'emprise au sol des constructions. Au-delà du recul par rapport à la voirie, la fixation d'un coefficient d'emprise au sol (CES), de 0,50 ou 0,60 selon les sous-secteurs, a été introduit, permettant ainsi, en combinaison avec la limitation de hauteur, de mieux contenir la densification.

**-2.3- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (article Ua.11) :** Pour préserver l'ambiance très forte du front de mer, un alinéa a été ajouté à l'article Ua.11 assurant la protection du patrimoine identifié comme de ses abords, en conférant une valeur réglementaire aux prescriptions architecturales annexées au règlement. Cependant, si ces prescriptions, présentées comme un cahier de recommandations architecturales offrant un outil de référence à la disposition du concepteur, étaient de nature à favoriser l'insertion

---

<sup>29</sup> <http://www.avapva.com/#!avis-ava-plu-2004/cbua>

<sup>30</sup> [http://media.wix.com/ugd/c8187b\\_78dd15538612450498c3ef53b32c95d4.pdf](http://media.wix.com/ugd/c8187b_78dd15538612450498c3ef53b32c95d4.pdf)

des projets par le respect de l'échelle et du rythme de la volumétrie existante, elles restaient d'une formulation encore trop générale (voir § 3 ci-après).

#### **-2.4- Coefficient d'occupation du sol**

Une seconde modification (voir *La Lettre de l'AVA* n°6 de juin 2005<sup>31</sup>) a introduit (article Ua.14) un **coefficient d'occupation du sol (COS)**, modulé de 0,60 à 1,00 selon les sous-secteurs, cette mesure paraissant comme la plus claire pour maîtriser la densification.

Notons toutefois qu'aujourd'hui la loi du 24 mars 2014, pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a supprimé le coefficient d'occupation des sols (COS).

**La maîtrise de la densification ne repose donc plus que sur la combinaison des règles de hauteur, d'emprise au sol, de recul et de prospect ainsi que des prescriptions relatives aux volumes inscrites au titre des prescriptions pour la préservation du patrimoine (voir § 3, ci-après). Il conviendra de s'assurer que cela suffira à maîtriser la densification du secteur.**

#### **-3- Sauvegarde du patrimoine architectural**

La seconde modification du PLU (§ 1-2.4 ci-dessus) n'a comporté aucun élément nouveau pour la sauvegarde du tissu architectural ; **trop générales, les mesures de protection du PLU (§ 1-2.3 ci-dessus) se sont révélées de portée très limitée :**

- un simple permis de démolir, non particulièrement motivé, a en effet suffi pour que soit rasé certains des immeubles bâtis identifiés comme à préserver : la villa Notre-Dame, le Grand Hôtel ;

- dans l'affaire de « l'abri à déchets » du quai des Terre-Neuves (voir *la Lettre de l'AVA* n° 8 de décembre 2005, pp. 4&5<sup>32</sup>), le tribunal administratif a finalement débouté l'AVA de son recours au motif que le site ne dispose d'aucune mesure spécifique de protection (voir *InfoAVA mail* n° 7 du 15 juin 2009<sup>33</sup>).

Ainsi il est apparu que l'application des mesures tirées de la loi Paysage relève essentiellement du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité administrative qui délivre l'autorisation ; les tiers se voient privés de tout droit de recours. Dans ces conditions les protections ainsi instaurées s'avèrent tout à fait illusoire.

Les demandes de l'AVA tendant à ce que soit réexaminée l'opportunité de la création d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) pour la digue-promenade, comme d'ailleurs pour le port de Dahouët, sont restées sans réponse.

Dans le cadre de la révision du PLU, afin de préserver la valeur particulière des secteurs présentant un intérêt patrimonial sur le territoire communal, la commune a réalisé avec le Cabinet Jorand & Monkoun un inventaire du patrimoine architectural, urbain et paysager au cours de l'année 2012.

**Nous avons espéré que la réalisation de cet inventaire conduirait à la mise en place une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), qui remplace aujourd'hui la ZPPAUP ; malheureusement la municipalité y a renoncé, préférant inclure dans le règlement du PLU (articles UA.2 à UA.10) les prescriptions résultant de cette étude (cf. § I-7 du document « Révision du PLU ...enquête publique »).**

<sup>31</sup> [http://media.wix.com/ugd/c8187b\\_b3677ce479f749c58d92e90a816be4d7.pdf](http://media.wix.com/ugd/c8187b_b3677ce479f749c58d92e90a816be4d7.pdf)

<sup>32</sup> [http://media.wix.com/ugd/c8187b\\_aae26e04971e47b085f985614b392911.pdf](http://media.wix.com/ugd/c8187b_aae26e04971e47b085f985614b392911.pdf)

<sup>33</sup> [http://media.wix.com/ugd/c8187b\\_da23d49371cf4a21a337736fa79a3221.pdf](http://media.wix.com/ugd/c8187b_da23d49371cf4a21a337736fa79a3221.pdf)