

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

DOCUMENTS URBANISME et ENVIRONNEMENT ANALYSES – REFLEXIONS – PROPOSITIONS

Doc.AVA n° 02-15

15 Mai 2015

Révision du PLU mise au point finale

Résumé: Après une phase de diagnostic, la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Pléneuf-Val-André, décidée en 2009, a été jalonnée :

- en 2012, par un débat au sein du Conseil municipal sur un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), suivi de la réalisation d'une étude concernant la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager,
- en décembre 2014, par la présentation au public d'un projet de règlement,
- et, en mars 2015, par l'actualisation en Conseil municipal du PADD, afin notamment de tenir compte de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saint-Brieuc.

Nous vous présentons ci-après :

- L'analyse des documents publiés jusqu'à l'actualisation du PADD de mars 2015 et les observations auxquelles ils ont donné lieu de notre part.
- L'actualisation du PADD et la mise au point de l'ensemble des documents du PLU en référence au SCOT et au contexte intercommunal.
- Les points sur lesquels nous attirons particulièrement l'attention de nos élus avant qu'ils arrêtent l'ensemble des documents constituant le PLU en référence au SCOT, puisqu'il s'agit là de l'objet fondamental de la révision.

Nous rappelons que l'AVA n'a pas été associée aux travaux de révision du PLU et que nos observations ne peuvent porter que sur les documents rendus publics.

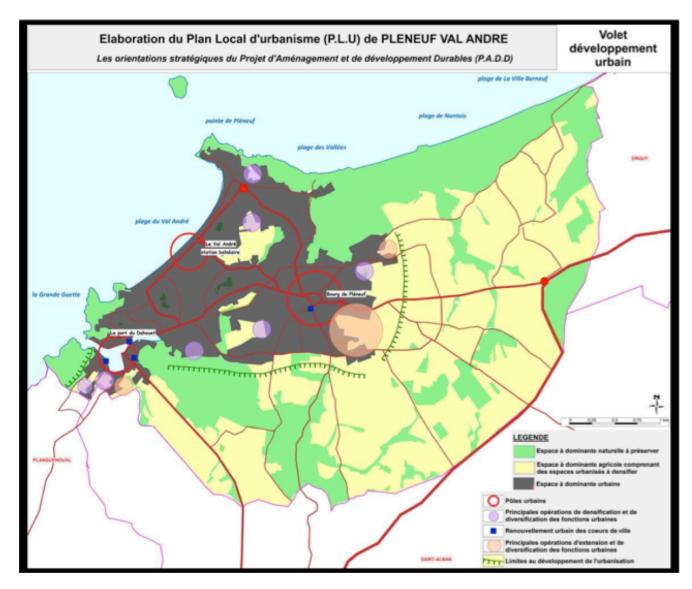
Dans le cadre de la phase finale de l'approbation du PLU révisé tel qu'il aura été ainsi mis au point et arrêté par le Conseil municipal, nous établirons et publierons un document présentant les observations que nous déposerons à l'enquête publique, qui est prévue à l'automne prochain.



SOMMAIRE

| Révision o | du PLU mise au point finale | 4 |
|---------------------|--|--------|
| I Le proi | et de PLU avant l'actualisation du PADD de mars 2015 | 5 |
| I-1 Les | s trois pôles de la commune | 5 |
| | le de la Communauté de Communes | |
| I-3 Dé | veloppement de l'urbanisation | 7 |
| I-3.1 | Densification des espaces urbanisés | 7 |
| I-3.2 | Extension de l'urbanisation en continuité avec l'agglomération | 8 |
| I-3.3 | Extensions limitées de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage | 8 |
| I-4 Dé _l | placements | |
| I-4.1 | Réseau structurant | |
| I-4.2 | Transports collectifs | |
| I-4.3 | Déplacements doux | |
| | ıvegarde du patrimoine architectural, urbain et paysager | |
| I-5.1 | Dispositions générales | |
| I-5.2 | Ensembles d'intérêt patrimonial | |
| I-5.3 | Autres éléments du patrimoine | |
| | lénagement commercial | |
| I-6.1 | - Identification de 3 centralités | |
| | - Maintien des linéaires commerciaux | |
| | s insuffisances du PADD de 2012 | |
| I-7.1 | - Rôle fondamental des OAP | |
| I-7.2 | Suite de la procédure | 16 |
| II L'actu | alisation du PADD et la mise au point de l'ensemble du PLU en référe | nce au |
| SCOT et a | u contexte intercommunal | 16 |
| II-1 - A | XE 1 : PLACER AU COEUR DU PROJET DE TERRITOIRE L'ENVIRONNEMENT F | ET LE |
| | E | |
| | Préserver un paysage de qualité | |
| II-1.2 | Valoriser la richesse du patrimoine architectural et urbain | |
| II-1.3 | Protéger le littoral | |
| II-1.4 | Favoriser l'insertion du bâti dans le paysage : | 17 |
| | XE 2 : PERMETTRE L'ACCUEIL D'UNE NOUVELLE POPULATION | |
| II-2.1 | Mixité sociale et générationnelle | |
| | Résidences secondaires | |
| | AXE 3 -: METTRE EN PLACE UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX D | |
| | EQUILIBRES | |
| II-3.1 | Notion de hameaux | |
| II-3.2 | Exploiter les opportunités en matière de densification urbaine | |
| II-3.3 | - Limiter les secteurs de développement en dehors de l'enveloppe urbaine | |
| II-3.4 | Limiter l'offre foncière en secteur rural dans une logique de préservation de l'e | • |
| | le | |
| | XE 4 : RENFORCER LE POTENTIEL ECONOMIQUE DE LA COMMUNE | |
| II-4.1 | Favoriser le maintien de l'activité artisanale et développer un pôle tourné vers | |
| | ët | |
| II-4.2 | - Activités commerciales : | |
| II-4.3 | Activités touristiques XE 5 : FAVORISER L'ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE PAR LA MISE EN OEUV | |
| | UE COHERENTE EN MATIERE DE DEPLACEMENTS | |
| II-5.1 | - CONSTATS - Mobilité et déplacements | |
| II-5.1 II-5.2 | Alternatives à la voiture individuelle | |
| II-5.2 II-5.3 | Accompagner le développement économique de Dahouët : | |
| 11 0.0 | 11000111pagner ie acteroppenient economique ac Banoact | |

| III A | rrêt du projet de PLU | 23 |
|-------|---|----|
| | Pour un développement équilibré de chacun des 3 pôles de la commune | |
| | 2 Déplacements - circulations douces | |
| | 3 Transfert à La Princelle de l'aire d'accueil des camping-cars | |
| | 4 Patrimoine architectural, urbain et paysager | |
| | 5 Commerce de centre-ville | |



Révision du PLU mise au point finale

Prescrite par délibération du 2 mars 2009, la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Pléneuf-Val-André a été marquée, après un premier diagnostic et une phase de réflexions, par un débat du Conseil municipal, le 22 mars 2012, sur le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**, suivi d'une étude sur la protection du patrimoine « Diagnostic destiné à créer un répertoire du patrimoine architectural, urbain et paysager ».

Par la suite, la municipalité n'a manifesté aucune ouverture à la concertation qui aurait pu présider à l'élaboration des OAP, comme l'AVA en avait manifesté le souhait.

En décembre 2014 elle a organisé une **réunion publique de présentation du projet de PLU**, suivie de deux permanences du bureau d'études. Le projet non modifié est toujours consultable en mairie. Outre les documents présentés lors de la réunion de décembre 2014, le projet de règlement et son document graphique, ainsi que la carte de zonage du patrimoine peuvent être consultés en mairie.

Ensuite, par délibération du 19 mars 2015, le conseil municipal a procédé à **une actualisation du PADD de 2012,** pour tenir compte notamment de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), de l'approbation du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) et de l'évolution de la législation. Le document peut être consulté sur le site de la commune : http://www.pleneuf-val-andre.fr/sites/ville-pleneuf/files/padd_mars_2015.pdf

Notons qu'à ce jour, ni les Orientions d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui doivent préciser les dispositions du PADD, ni le projet de rapport de présentation, qui doit apporter les justifications nécessaires, n'ont été rendus publiques.

La population a la possibilité de s'exprimer sur le projet de PLU, jusqu'à son arrêt, par courrier ou mail via l'adresse suivante : concertation-plu-pva@pleneuf-val-andre.fr.

La loi impose un délai de deux mois entre le débat en conseil municipal sur le PADD et l'arrêt du projet de PLU, qui ne devrait pas intervenir avant l'été 2015. Ce délai pourra être mis à profit pour présenter des observations.

Nous ne reviendrons pas ici sur le défaut de concertation, maintes fois soulevé par l'AVA, afin de ne pas retarder le processus d'adoption de la révision du PLU.

Le présent document :

- rappellera dans un premier temps les observations que l'AVA a pu formuler sur ce dossier, avant l'actualisation du PADD,
- puis présentera quelques réflexions et propositions que suggère le nouveau PADD, en suivant le sommaire de ce document,
- et conclura en soulignant certains points que l'AVA a déjà eu l'occasion d'évoquer à plusieurs reprises.

Il aurait été souhaitable que ces observations puissent également porter sur les OAP, qui doivent constituer un ensemble cohérent avec le PADD; il ne semble pas cependant qu'elles fassent l'objet d'une présentation au public avant l'arrêt du projet de PLU. L'AVA escompte néanmoins que ses observations pourront être prises en compte avant arrêt du projet de PLU, notamment à travers la mise au point des OAP.

I Le projet de PLU avant l'actualisation du PADD de mars 2015.

Prescrite par délibération du 2 mars 2009, la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) n'a débuté qu'en octobre 2010 avec l'élaboration du diagnostic.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),** document de base du PLU, élaboré dans la première phase des travaux de révision a été présenté au public le 13 mars 2012 et il a été a été adopté par le Conseil municipal le 22 mars 2012.

Il est regrettable que les documents qu'avait préparés l'AVA pour contribuer utilement à la révision du PLU n'aient pas été exploités pour la mise au point de ce document.

L'AVA avait alors fait en outre observer qu'il souffrait de s'en tenir à des orientations trop générales qui n'étaient pas susceptibles de donner au Règlement un fondement suffisant et avait relevé que, sur la question, pourtant majeure, de la protection et de la mise en valeur du patrimoine, il renvoyait à un « *Diagnostic destiné à créer un répertoire du patrimoine architectural et urbain et paysager* ».

Cette étude a été lancée et réalisée en 2012 après l'adoption du PADD.

A la suite des élections municipales qui ont conduit au renouvellement du mandat du maire, les travaux de révision du PLU ont été poursuivis.

Pour tenter de répondre très partiellement aux critiques de l'AVA sur le défaut de concertation dans les travaux de révision du PLU, la municipalité a organisé le 16 décembre 2014 une **réunion publique de présentation** d'une partie des documents appelés à constituer le projet de PLU tel qu'il devrait être arrêté en mai 2015 avant la dernière phase de la révision, celle de l'approbation de ce projet. Cette présentation a été suivie de deux permanences du bureau d'études.

Outre les documents présentés lors de la réunion du 16 décembre, le site Internet de la Mairie a permis de consulter le projet de Règlement et son document graphique, ainsi que la carte de zonage du patrimoine.

Sur certains points un approfondissement nous paraissait nécessaire ; notre rencontre avec le bureau d'études dans le cadre de ses permanences a permis :

- concernant le **développement urbain**, de distinguer ce qui a été pris en compte au titre du renouvellement urbain parmi l'ensemble des disponibilités au sein des espaces urbanisés (cf. § I-3.1 ci-après);
- concernant les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, auxquelles le projet de règlement fait souvent référence et qu'il aurait été intéressant de pouvoir consulter, d'avoir confirmation qu'elles étaient encore en cours de rédaction, de même que le rapport de présentation.

Sur les éléments constitutifs du projet de PLU ainsi rendus publics, nous présentons les analyses et observations suivantes dont nous souhaitons la prise en compte par la municipalité avant qu'elle arrête l'ensemble du projet.

I-1 Les trois pôles de la commune

L'avènement de l'automobile a façonné les trois pôles de la commune, le centre-bourg, Dahouët et Le Val-André, tels qu'ils sont aujourd'hui, caractérisés par :

- **Urbanisation linéaire le long des voies de circulation**, faisant se regrouper, en une seule agglomération, les trois pôles de Pléneuf-bourg, de Dahouët et du Val-André, sans

aucune coupure d'urbanisation, phénomène parfaitement décrit par le PADD dans la page traitant du *développement urbain*,

- **Spécialisation des trois pôles exacerbée par le recours au tout-automobile** (le regroupement des trois écoles publiques, pour questions pédagogiques, a ainsi pu se réaliser au bourg sans que se pose la question du transport scolaire),
- Les **transports collectifs supplantés par l'usage du véhicule individuel** (disparition du « petit train »),
- Absence de prise en compte des déplacements doux.

On a abouti ainsi à une forte discrimination entre les trois pôles de la commune avec une faible population en résidence permanente à Dahouët et au Val-André, d'où :

- Disparition des services publics à Dahouët et au Val-André,
 - Difficultés de maintien des commerces de proximité au Val-André et encore plus à Dahouët.

Inversement, la pénurie de services sur ces deux pôles conduit à en exclure la population qui n'a pas l'usage de la voiture automobile, pour raisons d'aptitude (enfants et personnes âgées) ou raisons financières (habitat social).

Pour sortir de ce cercle vicieux, qui ne pourra que se renforcer avec l'accroissement du coût des carburants, deux orientations paraissent indispensables et devraient être menées en parallèle :

- Une action déterminée en faveur du développement des transports collectifs et de la promotion des déplacements doux,
- Une forte volonté de dynamiser les pôles de Dahouët et du Val-André, en leur conférant tous les atouts nécessaires à une vie collective harmonieuse.

Sur le premier point, le projet de PADD fixait des objectifs et proposait des moyens significatifs, même si ceux-ci restaient en retrait de certaines des propositions de l'AVA (cf. introduction du § I ci-dessus); en outre, en matière de transports collectifs, il aurait pu faire également état de ce que la Communauté de Communes Côte de Penthièvre envisage de faire dans ce domaine (cf. § I-2 ci-après).

Par contre, concernant le dernier point, le projet de PADD, sur lequel l'AVA avait été consultée avant le débat en Conseil municipal, apparaissait dramatiquement muet. Ceci rejoignait d'ailleurs la position qu'avait prise la municipalité en octroyant un permis pour la construction d'un immeuble à usage d'habitation rue des Alcyons sur le site de l'ancienne école du Val-André, sans tenir compte de la règle des 20% de logements sociaux, prescrite par le SCOT.

Au delà de la stricte application de cette règle prescrite par le SCOT, il nous semblait nécessaire que des dispositions soient prises pour maintenir et valoriser l'activité des pôles centraux, patrimoniaux et touristiques et assurer le maintien des équipements et services de proximité pour le secteur littoral tout au long de l'année.

Le SCOT avait d'ailleurs explicitement souligné *la nécessité de maintenir l'attractivité des pôles centraux, patrimoniaux et touristiques, qu'il convient de valoriser*. Cette orientation nous parait s'imposer sur chacun des trois pôles de la commune, avec, en corolaire, l'objectif 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.

La volonté de mettre en œuvre l'ensemble de ces principes a ainsi été clairement affichée dans le PADD, mais sans que les moyens aient été clairement précisés. L'établissement d'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour chacun des trois pôles de la

commune nous semblait ainsi indispensable pour arrêter les objectifs et les principes d'une politique de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements et définir les actions et opérations concourant à leur mise en œuvre. Les objectif et moyens définis pour l'ensemble de la commune seraient ainsi déclinés séparément pour Dahouët, le Centre bourg et le Val André.

I-2 Rôle de la Communauté de Communes

Sur plusieurs points, le Document d'Orientations Générales du SCOT de 2008, comme le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT révisé (approuvé le 27 février 2015) ont **préconisé des réflexions intercommunales, spécialement dans le cadre des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale** (EPCI), notamment en ce qui concerne le logement social, les transports collectifs, les modes de déplacement doux ou la répartition des aires d'accueil des campings cars.

Le PADD de 2012 a bien introduit, dans sa dernière version, un chapitre « *III- Le contexte intercommunal* » mais il n'y est fait aucune référence à l'état d'avancement de ces réflexions.

L'aire du Pays de Saint-Brieuc est sans aucun doute trop vaste pour que le Syndicat Mixte puisse définir, dans le détail, les orientations d'aménagement et d'urbanisme ; les dispositions du SCOT doivent donc être précisées par des réflexions à conduire au niveau des EPCI (voir en particulier le § I-3.3 ci-après - Extensions limitées de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage). Il est probable que, pour ce qui concerne la Communauté de Communes de la Côte de Penthièvre, elles ne sont guère avancées, ce qui peut être particulièrement dommageable. En tout état de cause, il serait souhaitable que le point de ces réflexions soit fait dans le rapport de présentation.

I-3 Développement de l'urbanisation

I-3.1 Densification des espaces urbanisés

Lors de la réunion publique de présentation du 16 décembre 2014, après avoir indiqué que les objectifs d'accroissement de la population et des fonctions structurantes de la commune nécessitaient la production d'environ 1000 logements supplémentaires d'ici 2025, le bureau d'études avait précisé que la partie de ces logements pouvant être produite par renouvellement urbain avait été estimée à 80 logements.

Cette évaluation nous paraissait particulièrement faible, au regard des opérations réalisées au cours des dernières années, alors que le projet de SCOT demandait aux communes d'investir les disponibilités foncières au cœur des espaces bâtis avant d'envisager l'urbanisation de nouveaux espaces agricoles ou naturels pour accueillir la population nouvelle et de réaliser, dans le cadre de la révision des documents d'urbanisme, une étude de densification des zones déjà urbanisées.

En fait, sous l'intitulé de « renouvellement urbain », le bureau d'étude n'a pris en compte que les opérations réalisables à partir de la démolition d'un bâti ancien (garage, activités portuaires, ...), ce qui représente les 80 logements. S'agissant des disponibilités au cœur des espaces bâtis, il faut ajouter 31 ha sur les 43 ha encore vierges au sein de l'enveloppe urbaine, représentant 600 logements (zones UCd concernant les terrains de plus de 4 000 m2 disponibles au sein des quartiers de l'agglomération et zones à urbaniser 1AU ou 2AU). Hors enveloppe urbaine il resterait donc à trouver 16,7 ha, pour 320 logements. Ces éléments seront précisés dans le rapport de présentation.

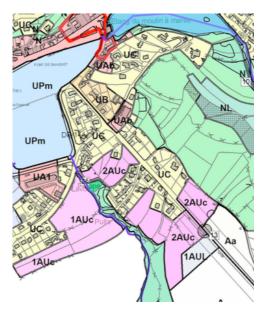
I-3.2 Extension de l'urbanisation en continuité avec l'agglomération

Aux termes de la loi « littoral » (article L146-4 du code de l'urbanisme), l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Or, rue du Gros Tertre, le projet de zonage fait apparaître une zone 1AUL séparée de l'agglomération par une zone 2AUC, dont les conditions d'aménagement ne sont pas actuellement définies et dont l'ouverture à l'urbanisation devra être concrétisée par une modification, une révision du PLU ou la création d'une zone d'aménagement concerté.

Tant que la zone 2AUC ne sera pas ouverte à l'urbanisation, la zone 1AUL ne pourra donc pas être urbanisée.

Cette zone 1AUL, correspond au projet d'aire de camping-cars de la Princelle. (cf. § II-4.3 ci-dessous).



I-3.3 Extensions limitées de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

Le PADD de 2012 propose de protéger le littoral en ne permettant des extensions de l'urbanisation qu'aux abords des pôles urbains à Pléneuf et Dahouët. Il nous semblait souhaitable que la même disposition s'applique également au Val-André, puisqu'il propose par ailleurs d'exploiter les potentiels de densification du tissu urbain et précise qu'une réflexion d'aménagement d'ensemble sera impulsée sur les sites vierges au sein des espaces urbanisés : Les Monts Colleux, Les Dîmes, par exemple.... Elle privilégiera les formes urbaines respectueuses du tissu urbain ancien et de la topographie particulière de ces sites.

Nous avons également fait remarquer, à cet égard, que le principe de ces extensions est susceptible de se heurter aux dispositions de la loi littoral, selon lesquelles, **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.

Curieusement le PADD de 2012 ne fait d'ailleurs aucune référence à cette notion d'espaces proches du rivage, alors que leur délimitation avait fait l'objet d'une proposition de l'Etat en mars 1995, à partir de critères tels que la distance ou la covisibilité, reprise, sans modification, dans le PLU de 2004.

Mais surtout, au sein de ces espaces proches du rivage, outre les extensions limitées justifiées et motivées selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, seules les extensions limitées conformes aux dispositions du SCOT pourront être envisagées.

Le SCOT ¹ avait souligné quatre fonctions essentielles impliquant parfois de conforter «raisonnablement» l'urbanisation existante, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires (la fonction urbaine, la fonction balnéaire, récréative et touristique, la fonction maritime et portuaire des communes littorales et la fonction agricole) et avait reconnu les extensions limitées de l'urbanisation déjà prévues dans les documents d'urbanisme en vigueur à condition que ces développements respectent les dispositions législatives et réglementaires. Ainsi

-

¹ DOG § 2.2.2-b) (SCOT de 2008, mis depuis en révision)

aucune extension limitée dans les espaces proches du rivage, non déjà prévue dans le PLU de 2004, ne pourra être envisagée, sans avoir été reconnue par le SCOT.

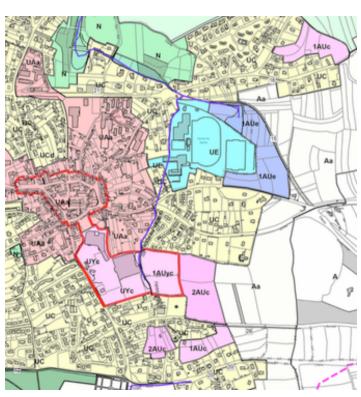
L'AVA avait souhaité que soit élaboré un schéma de secteur, complétant le SCOT sur l'aire de la Communauté de Communes de la Côte de Penthièvre comme cela était explicitement prévu dans le cadre réglementaire de l'application du SCOT²: Les schémas de secteur élaborés par les intercommunalités, ils complètent le SCOT en le détaillant et le précisant. Ils peuvent choisir de compléter l'ensemble des orientations déterminées par le SCOT ou n'en choisir que quelques unes. Dans tous les cas ils doivent préciser les orientations sur lesquelles le SCOT renvoie à ces schémas de secteur.

Le Conseil communautaire aurait ainsi pu proposer un schéma de secteur comportant une orientation générale concernant l'extension de l'urbanisation sur certains secteurs à identifier sur les communes littorales, tout en répondant à l'objectif général inscrit dans le SCOT de densifier l'habitat. Il est regrettable que cela n'ait pas été entrepris.

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

En dehors de l'enveloppe urbaine, le PLU prévoit plusieurs zones à urbaniser (secteurs 1AU et 2AU). Mais on ne trouve pas, dans les documents rendus publiques, la justification que se sont bien les sites nécessaires à l'organisation d'un développement urbain planifié, durable, mesuré et maîtrisé intégrant les caractéristiques locales.

Le bureau d'études souligne, à cet égard, que les sites retenus sont tous situés aux abords des pôles que sont le Bourg et Dahouët, afin de les renforcer. Il conviendra que le rapport de présentation justifie que ce sont bien les sites nécessaires à l'organisation de ce développement.



I-4 Déplacements

I-4.1 Réseau structurant

Le projet de PLU retient, parmi les moyens pour *rendre plus lisible le réseau de voirie, la création, sur le réseau structurant, d'un nouveau tronçon (route d'Erquy / Bd Kennedy)*; le document graphique du règlement comporte ainsi, en emplacement réservé n°15, une emprise de 12 m pour la création d'une voie de liaison entre le Péhouët et le Pont Gagnoux. Sont ainsi confirmées les dispositions du PLU de 2004, en faveur de *la création d'une déviation nord-est du bourg*, de nature à décharger la circulation au centre-bourg, notamment les jours de marché.

_

² DOG § 6.1.1

I-4.2 Transports collectifs

Pour résoudre les difficultés liées à l'augmentation de trafic au cours de l'été et améliorer l'offre de service, la municipalité a mis en place un service de transport collectif (Val bus) desservant les différents quartiers de la commune. Ce système de navettes fonctionne bien en été. Il a également été testé en hiver avec moins de succès.

Au niveau des moyens, pour répondre aux difficultés de circulation et de stationnement estivales, le PADD de 2012 propose d'améliorer l'accueil au niveau des arrêts de la navette (ex. face au Guémadeuc) et de renforcer l'offre de la navette estivale (lors du marché, lors d'événements, ...).

Il serait utile d'analyser les raisons de la désaffection de la navette en dehors de l'été et d'en faire état dans le rapport de présentation.

Il pourrait également être fait état de ce que la Communauté de Communes Côte de Penthièvre envisage de faire dans ce domaine (cf. § I-2 ci-dessus).

I-4.3 Déplacements doux

Le PADD de 2012 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. Le PADD relève en effet au titre des enjeux que le *réseau de cheminements doux* est *peu développé*.

Parmi les objectifs proposés par le PADD, trois concernent ainsi les déplacements doux :

- 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. Au niveau des moyens il en déduit : Privilégier les déplacements doux (zone 30), au bourg, sur la station du Val-André et sur le port de Dahouët.
- 2- Privilégier les modes de déplacements doux pour les déplacements quotidiens courts et la pratique des loisirs. Au niveau des moyens il en déduit notamment :
- Aménager un axe majeur Est-Ouest reliant la promenade du Vauclair à la vallée de la Flora.
- Mailler vers les plages et la digue à partir de cet axe; cet axe pourrait également contribuer à l'amélioration des liaisons douces entre les 3 pôles de la commune, à condition notamment d'assurer les continuités nécessaires avec le Val-André, tant pour les vélos que pour les piétons.
- *Maintenir une aire piétonne sur la digue*; relevons que la signalisation correspondante n'a jamais été mise en place!
- Définir des espaces partagés tous modes : Cœur du Val-André / Bourg de Pléneuf / Quai des Terre-Neuvas à Dahouët ; une telle disposition a ainsi été mise en œuvre avec l'instauration d'une zone de rencontre au Piégu et sur le quai des Terre-Neuvs à Dahouët. Elle avait été expérimentée au centre du Val-André avant l'officialisation de la notion de « zone de rencontre » par le code de la route ; mais, curieusement, elle n'a pas été confirmée depuis.
- 3- Créer des voies de desserte adaptées aux projets et des cheminements piétonniers lors de l'aménagement des nouveaux quartiers. Cet objectif est repris au niveau des moyens en prenant en compte, au sein des futures opérations d'aménagement, la question des liaisons douces. Il conviendrait également de **subordonner ces futures opérations à l'existence ou**

à la création de liaisons douces avec les pôles principaux de l'agglomération. Il conviendra d'y veiller à travers les OAP.

A cet égard, une attention particulière devrait être apportée aux secteurs des Monts Colleux et des Dimes, sites vierges au sein des espaces urbanisés, où le projet de PADD propose de privilégier le développement urbain (cf. § I-3.3 ci-dessus).

S'agissant des Monts Colleux :

- une liaison piétonne avec la plage est correctement assurée par la rue des Monts Colleux, qui a de fait un statut de rue piétonne ;
- une liaison avec le centre du Val-André aurait pu être aménagée à travers le parc de l'ancienne pension Notre-Dame, lorsque la collectivité en avait la maîtrise foncière, mais elle a finalement été réservée à la seule résidence de tourisme ;
- l'accès au centre du Val-André suppose donc d'emprunter la rue Jean Lebrun, où les conditions de sécurité ne sont pas aujourd'hui réunies, tant que l'aménagement présenté il y a deux ans n'aura pas été réalisé;
- il semblait ainsi souhaitable d'examiner la possibilité d'une descente directe vers la place de l'Amirauté, à travers les espaces encore naturels qui la surplombent, comme l'AVA en avait fait la demande, en 2003, lors de l'enquête publique sur le PLU actuellement en vigueur ; la réalisation en cours d'un ensemble bâti sur le versant des Monts Colleux, conduit aujourd'hui à renoncer à cette alternative ;
- la liaison par la rue Clémenceau semblait moins intéressante dans la mesure où la circulation automobile y est intense et la sécurité des piétons mal assurée malgré l'élargissement d'un trottoir récemment réalisé; notons cependant que le document graphique du règlement comporte, un emplacement réservé n° 22 pour la *création d'une liaison piétonne de 4 m de large entre la rue Clémenceau et la piscine des Monts Colleux*.

I-5 Sauvegarde du patrimoine architectural, urbain et paysager

Nous avions espéré que l'inventaire du patrimoine architectural, urbain et paysager réalisé au cours de l'année 2012, conduirait à la mise en place d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), qui remplace aujourd'hui la ZPPAUP. Malheureusement la municipalité semble y avoir renoncé, préférant inclure dans le règlement du PLU les prescriptions résultant de cette étude.

I-5.1 Dispositions générales

L'article 5 – **Protection du patrimoine**, du titre I - Dispositions Générales – du règlement spécifie ainsi :

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.123-1-5 alinéa 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.123-1-5 du code de l'urbanisme ou « d'espaces d'environnement immédiat sensible ».

Les documents graphiques (Paysage et patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme) identifient :

- les ensembles d'intérêt patrimonial;
- le bâti le plus intéressant sur le plan patrimonial présentant des caractéristiques architecturales remarquables et un bon état de conservation (repéré dans le cadre de l'inventaire de la DRAC réalisé en 2003 et ponctuellement complété). Il est représenté en marron ;
- le bâti d'accompagnement, présentant un intérêt patrimonial bien que parfois remanié ou sans intérêt particulier mais s'intégrant de façon cohérente dans le paysage urbain ou rural. Il est représenté en orange;
- le petit patrimoine bâti autre que l'habitat (moulins, lavoirs, chapelles, croix, puits, fours à pain,...);
 - les vues sur le grand paysage.

I-5.2 Ensembles d'intérêt patrimonial

Le présent règlement définit les prescriptions réglementaires (au sein des ensembles d'intérêt patrimonial) et les recommandations (au sein des espaces d'environnement immédiat sensibles) s'appliquant à ces éléments.

De plus, le bâti patrimonial est décliné suivant 8 types ayant chacun leur propres spécificités. Cette typologie est présentée dans les fiches jointes en annexe n°05 du présent règlement du P.L.U.:

- Type 1 : La villa balnéaire en front de mer (sont concernées uniquement les villas du premier rang de constructions situées le long de la digue-promenade).
- -Type2: La villa et la maison de villégiature d'inspiration balnéaire (hors front de mer).
- -Type3: La maison bourgeoise ou maison de maître.
- -Type4: La maison traditionnelle à étage.
- -Type5: La maison traditionnelle à rez de chaussée + combles.
- -Type6: La maison d'armateur ou de négociant.
- -Type7: La ferme.
- -Type8: Les manoirs et les châteaux de plaisance.

Les devantures commerciales sont également réglementées de façon à s'intégrer au mieux dans le paysage urbain.

La réhabilitation des bâtiments appartenant à l'un ou l'autre des huit types architecturaux ciavant définis devra se faire avec le souci de maintenir ou retrouver les dispositions originelles propres à chaque type.

L'article UA.2 - *Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières* spécifie ainsi :

Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial :

- 1 1- La démolition d'un immeuble repéré en marron sur le document graphique (planche patrimoine et paysage) est interdite, sauf si cet immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril, si son maintien présente un danger manifeste ou si sa démolition s'inscrit dans un projet d'intérêt général.
- 2 2- La démolition des immeubles repérés en orange sur le document graphique (planche patrimoine et paysage) pourra être refusée en raison de l'intérêt architectural ou patrimonial de l'édifice et/ou de sa situation dans un ensemble : alignement, disposition par

rapport à la rue ou la place, perspective ou élément remarquable dans le paysage urbain ou rural, organisation autour d'une cour,

3 3- Dans le cas d'une reconstruction, la restitution du volume, de la hauteur ou de la profondeur de l'immeuble, ainsi que des dispositions d'alignement spécifiques pourront être imposées afin de reconstituer un front bâti cohérent et assurer une bonne intégration dans le contexte urbain.

Au sein de ces ensembles d'intérêt patrimonial, différentes prescriptions concernent également :

- l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (article UA5),
- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article UA6),
- la hauteur maximale des constructions (article UA9),
 - l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (article UA10)

Plus précises que celles du PLU en vigueur, concernant les ensembles d'intérêt patrimonial, ces prescriptions devraient mieux contribuer à la préservation du patrimoine.

Mais seront-elles suffisantes et ne faudrait-il pas malgré tout envisager une AVAP?

I-5.3 Autres éléments du patrimoine

En outre, si le document graphique « planche patrimoine » identifie *le petit patrimoine bâti autre que l'habitat (moulins, lavoirs, chapelles, croix, puits, fours à pain,...) et les vues sur le grand paysage*, le règlement ne semble pas définir, très clairement, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

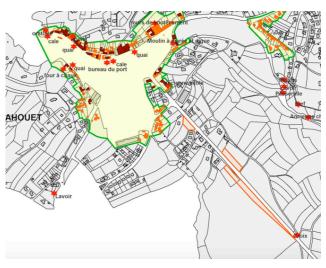
S'agissant des vues à préserver, les premières réunions de travail de 2012 en avaient identifié plusieurs points de vue intéressants :

- Poirier / Caderie : vers Dahoüët et la mer
- Du bourg (La Motte) vers la mer
- Des Monts Colleux vers le bourg
- Route d'Erquy (Le Pehouët) vers la mer
- Pré Mancel vers le Verdelet

La planche « patrimoine » ne semble avoir retenu que celle à partir de la Caderie et une autour du château d'eau des Monts Colleux.

Le cône de vue à partir de la Caderie, qui s'ouvrait largement sur l'entrée du port de Dahouët, se trouve d'ailleurs réduit à un mince faisceau sur le plateau de la Guette, excluant toute vue sur le port.





I-6 Aménagement commercial

Le projet de PLU, présenté par la municipalité, en réunion publique le 19 décembre 2014, prend en compte l'évolution de la législation sur l'urbanisme commercial et notamment les dispositions du projet de SCOT arrêté concernant les implantations commerciales, rappelées à l'article 9 du titre I « Dispositions générales » du projet de règlement.

I-6.1 - Identification de 3 centralités

Le document graphique du règlement identifie et délimite trois centralités, une pour chaque pôle de la commune, représentées par un périmètre rouge :

Article 9 – CENTRALITES

Le SCoT du Pays de Saint-Brieuc arrêté le 29 novembre 2013, 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 périmètre rouge 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 à forte image de marque.

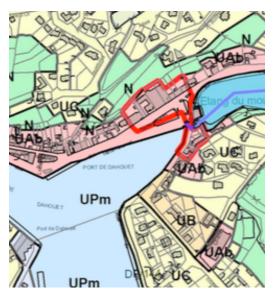
Les activités ci-dessous ne sont pas soumises aux orientations concernant les centralités :

- les stations de distribution de carburants, - les concessionnaires automobiles et motocycles, - les cafés, hôtels et restaurants.

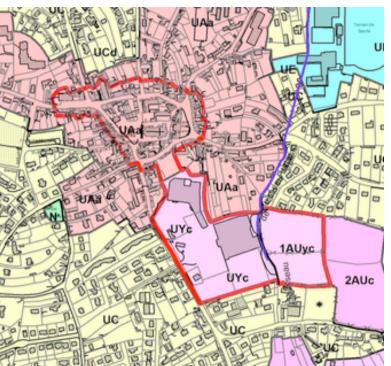
La **centralité du Bourg** qui englobe le centre des Chênes, à travers la liaison piétonnière réalisée il y a quelques années.

Notons que l'extrémité de la rue de Saint-Alban est exclue de cette centralité.

Centralité de Dahouët



Centralité du Bourg



La **centralité de Dahouët**, au fond du bassin à marée, qui s'étend de l'extrémité du quai des Terres-Neuvas à la rue du Pont Neuf.

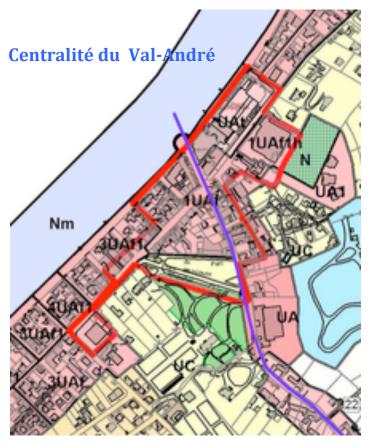
Et la **centralité du Val-André**, qui englobe le Spa Marin, la place des Régates, la place de l'Amirauté et se prolonge jusqu'au 8 à 8, mais sans inclure les parcelles riveraines.

I-6.2 - Maintien des linéaires commerciaux

Le règlement applicable aux zones UA, UC, UY précise, en l'article 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :

-

- Au sein du périmètre de centralité figurant sur le document graphique du règlement, lors de la création de nouvelles constructions, les rez-dechaussée devront être occupés par des locaux commerciaux ou destinés aux services (banque, assurance, professions libérales,...).



I-7 Les insuffisances du PADD de 2012

I-7.1 - Rôle fondamental des OAP

Trop souvent, les propositions du PADD de 2012 s'en tenaient à des orientations générales stéréotypées, sans amorce de traductions directes.

Il nous semblait donc indispensable qu'elles soient précisées dans les « **Orientations** d'Aménagement et de Programmation » (OAP)³ qui comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Ces OAP devraient concerner chaque opération de développement urbain, qu'il s'agisse de l'urbanisation des sites vierges au sein de l'espace urbanisé, des extensions urbaines ou des opérations de renouvellement urbain. Elles pourraient préciser les aménagements pour la réduction des risques naturels, porter sur la mixité sociale et générationnelle dans l'habitat, les équipements publics, les transports collectifs et les liaisons douces (voir notamment le § I-4.3 ci-dessus).

Nous escomptions trouver au stade de l'élaboration des OAP la concertation que nous attendions sur la structure et les contenus d'un véritable Plan d'Aménagement et de Développement Durable, c'est-à-dire une discussion sur la base d'avant-projets associant les élus, les techniciens, les représentants de toutes les parties concernées, notamment de l'AVA en qualité d'association agréée.

Cepenndant, la municipalité n'a manifesté aucune ouverture à la concertation qui aurait pu présider à l'élaboration des OAP, comme l'AVA en avait manifesté le souhait.

_

³ Article L123-1-4 du code de l'urbanisme

I-7.2 Suite de la procédure

Le PADD, validé par le Conseil Municipal le 22 mars 2012, **sera actualisé** (voir chapitre II ciaprès) pour tenir compte notamment de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), de l'approbation du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) et de l'évolution de la législation.

En outre les Orientions d'Aménagement et de Programmation (OAP) semblent encore à concevoir en grande partie.

Nous osions espérer que ce serait cette fois **l'occasion de mettre réellement en œuvre la concertation**. Mais nous avons reçu le mail suivant :

« Vos avis seront examinés lors du bilan de la concertation dans le cadre de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme. Aucune réponse individuelle ne sera adressée aux demandeurs. Vous pourrez consulter le PLU lorsque celui-ci sera arrêté par délibération du Conseil municipal programmé fin mai ».

Ainsi la municipalité persiste à utiliser le mot concertation, alors qu'elle appelle seulement à donner un avis lorsque le document sera arrêté.

Il L'actualisation du PADD et la mise au point de l'ensemble du PLU en référence au SCOT et au contexte intercommunal.

La deuxième étape annoncée du processus de la mise au point finale de la révision du PLU était l'actualisation du PADD.

Le débat en conseil municipal sur cette actualisation du PADD a lieu le 19 mars 2015.

Le document peut être consulté sur le site de la commune : http://www.pleneuf-val-andre.fr/sites/ville-pleneuf/files/padd_mars_2015.pdf

La population a la possibilité de s'exprimer sur le projet de PLU, jusqu'à son arrêt, par courrier ou mail via l'adresse suivante : concertation-plu-pva@pleneuf-val-andre.fr.

La loi impose un délai de deux mois entre le débat en conseil municipal sur le PADD et l'arrêt du projet de PLU, qui ne devrait pas intervenir avant l'été 2015. Ce délai pourra être mis à profit pour présenter des observations.

Il aurait été souhaitable que celles-ci puissent également porter sur les OAP, qui doivent constituer un ensemble cohérent avec le PADD; mais il ne semble pas qu'elles fassent l'objet d'une présentation au public avant l'arrêt du projet de PLU.

Le nouveau PADD, validé par le Conseil municipal, après débat, le 19 mars 2015, prend en compte l'actualisation de certaines données, notamment démographiques, certaines évolutions ou réalisations, ainsi que la révision du SCOT. Il tient compte également des études réalisées sur le *patrimoine architectural, urbain et paysager* (voir ci-dessus l'introduction du chapitre I - *Le projet de PLU avant l'actualisation du PADD de mars 2015*)

Nous présentons, ci-après, quelques réflexions, en suivant le sommaire du document :

Chapitre III- Le contexte intercommunal

Le chapitre « *III- Le contexte intercommunal* » (voir § I-2 ci-dessus) actualise les compétences de la Communauté de communes, mais il n'y est toujours pas fait mention de l'état d'avancement des réflexions.

Souhaitons que le point de ces réflexions soit fait dans le rapport de présentation.

II-1 - AXE 1 : PLACER AU COEUR DU PROJET DE TERRITOIRE L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE

Le PADD, prend en compte l'étude réalisée sur le patrimoine architectural, urbain et paysager :

Constat: « Au cours de la révision du PLU, la commune a mené une réflexion pour préserver ce patrimoine : « **Diagnostic destiné à créer un répertoire du patrimoine architectural, urbain et paysager** ».

II-1.1 Préserver un paysage de qualité

Curieusement, le PADD semble ignorer les vues sur le grand paysage identifiées comme « à préserver » par le règlement et son document graphique (cf. § I-5.3 ci-dessus).

II-1.2 Valoriser la richesse du patrimoine architectural et urbain

En préservant l'identité des secteurs présentant une valeur patrimoniale.

Sauvegarder le petit patrimoine lié à la vie rurale, maritime, à l'eau et au patrimoine religieux, par le biais d'un repérage du petit patrimoine au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme : croix, fontaines, lavoirs,...

Les modalités de prise en compte de cette étude, d'ores et déjà traduite dans le projet de règlement qui a été présenté (cf. § I-5 ci-dessus), seront probablement explicitées dans le rapport de présentation.

II-1.3 Protéger le littoral

- En ne permettant des extensions de l'urbanisation qu'aux abords des pôles urbains à PLENEUF, au VAL ANDRE et au DAHOUET.

Le Val-André ne figurait pas dans la rédaction de 2012; il est donc ajouté aux sites aux abords desquels sont permises les extensions de l'urbanisation. On songe ici aux Monts Colleux, même si leur urbanisation ne semble envisagée qu'à long terme (cf. § II-3.2 ci-après).

- En permettant une densification des secteurs urbanisés de la zone rurale.

Ce moyen remplace celui du PADD de 2012 : « En permettant une densification limitée des hameaux de la Caderie, Le Temple, Les Rues, Cargré, Saint-Mathurin, La Ville Berneuf ».

Il faut sans doute y voir la réaction au fait que le statut de « hameau » est contesté par les services de l'Etat, pour les ensembles implantés le long des voies tels que La Caderie et Cargé. Ceci rejoint d'ailleurs la rédaction du DOO du SCOT révisé, § III.V-2 - Permettre l'urbanisation des agglomérations, villages et la densification des hameaux : Il faut distinguer les hameaux des bâtiments isolés et implantés de façon diffuse (assimilés à du mitage) et/ou le long des voies. Les hameaux ne sont d'ailleurs plus représentés sur la carte page 12.

II-1.4 Favoriser l'insertion du bâti dans le paysage :

- par le maintien de la maille bocagère en tant qu'élément structurant du paysage communal et par la création de talus plantés au sein des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation ». A la suite du débat en conseil municipal du 19 mars 2015, après "le maintien" a été ajouté "et le renforcement ».
- en mettant en place un traitement paysager de qualité sur les limites du développement urbain (transition ville/espace rural ou espace naturel). Il conviendra, à cet égard, d'attacher la plus grande attention au traitement des coupures d'urbanisation.

- en **introduisant davantage de qualité dans les projets d'aménagement urbains** et la création de nouveaux quartiers.

II-2 - AXE 2 : PERMETTRE L'ACCUEIL D'UNE NOUVELLE POPULATION

II-2.1 Mixité sociale et générationnelle

OBJECTIFS - Accueillir de jeunes ménages afin de mettre en place une mixité générationnelle **et sociale**, de stabiliser, voire d'augmenter les effectifs scolaires et de préserver le dynamisme communal tout au long de l'année. La mixité sociale a ainsi été ajoutée. Par contre l'alinéa suivant, concernant la localisation des logements sociaux, a été supprimé : Pour la localisation de logements sociaux, la collectivité veillera à ce que chacun des 3 pôles urbains (Pléneuf, Val-André, Dahouët) soit concerné par la réalisation de logements sociaux. Cette disposition avait été inscrite dans le PADD de 2012 à la demande de l'AVA (voir ci-dessus § I-1 Les trois pôles de la commune)

Pour satisfaire à l'objectif de l'action contentieuse, que nous avions alors engagée à l'encontre du projet de la rue des Alcyons, la municipalité a alors décidé de compléter le PADD 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 et n° 47 de juillet-octobre 2013).

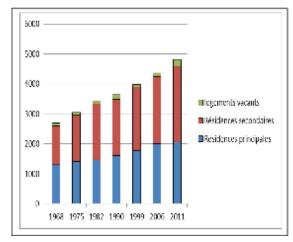
Certes, parmi les moyens pour *favoriser la mixité sociale et générationnelle* il est indiqué : Diversifier l'offre de logements, en augmentant significativement la part de logements sociaux sur l'ensemble de la commune. Mais il est ajouté : tout en privilégiant l'implantation des logements sociaux à proximité des services publics, des commerces et des transports collectifs. Une telle réserve, héritée du SCOT de 2008, avait servi de prétexte à la municipalité précédente pour ne pas prévoir de logements sociaux au Val-André. Le SCOT révisé ne l'ayant pas repris, on pouvait espérer que le PADD ferait de même. Tel n'est pas le cas 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, ...). Une telle crainte nous paraît d'autant plus sérieuse 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).

II-2.2 Résidences secondaires

Un objectif a été ajouté pour freiner la part des résidences secondaires : Equilibrer le parc de logement pour que la part de résidences secondaires dans le parc n'augmente plus (52,3 % du parc en 2011).

Mais les moyens ne sont pas précisés!

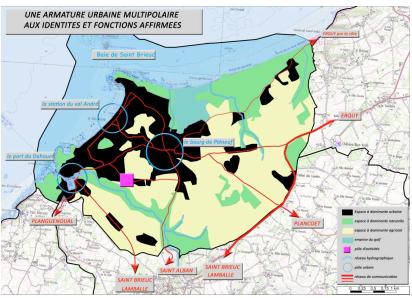


Evolution de la structure du parc de logements entre 1968 et 2008 (en nombre de logements)

II-3 - AXE 3 - : METTRE EN PLACE UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DES GRANDS EQUILIBRES

II-3.1 Notion de hameaux

Dans le constat sur le **Développement** urbain, les seules modifications concernent l'espace rural; la liste hameaux se détachent au sein de la zone rurale n'est plus reprise et il est question de plusieurs secteurs de type hameau; il faut sans doute voir là les effets de la contestation par les services de l'Etat de la qualification de hameau de certains de ces secteurs (voir § II-1.3 ci-dessus).



II-3.2 Exploiter les opportunités en matière de densification urbaine

Le PADD de 2012 avait indiqué qu'une réflexion d'aménagement d'ensemble sera impulsée sur les sites vierges au sein des espaces urbanisés. L'évaluation de ce potentiel met en évidence une offre mobilisable très importante de plus de 44 ha au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Aujourd'hui, l'analyse urbaine a ramené cette superficie à environ 40 ha ; en outre le PADD actualisé ajoute : Au sein de ces espaces, un vaste secteur de 11 ha aux Monts Colleux n'est pas urbanisable à court ou moyen terme. Il est donc maintenu en zone agricole.

Aucune justification n'est donnée à ce propos ; il faudra sans doute attendre le rapport de présentation.

II-3.3 - Limiter les secteurs de développement en dehors de l'enveloppe urbaine

- De façon à préserver le potentiel agricole du territoire, le projet de développement en matière d'habitat consiste à limiter les secteurs en extension de l'enveloppe urbaine au profit de la densification au sein de cette enveloppe.
- Ainsi, la densification représente 63 % des surfaces destinées à l'habitat
- . Pour mettre en place ces nouveaux secteurs d'urbanisation, implantés en extension de l'urbanisation actuelle, le PADD actualisé confirme les limites strictes d'urbanisation s'appuyant sur les entités naturelles en limite d'agglomération (crête au dessus du bourg, vallée de la Flora au sud du bourg, landes du Murier à Dahouët), qu'avait fixées le PADD de 2012.
- Il précise ensuite : Les zones d'extension pour l'habitat prennent place à l'Est de l'agglomération et au Sud de Dahouët. Compte tenu de leur impact sur l'activité agricole, 50 % 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.

L'ensemble de ces mesures semblent confirmées par les dispositions du projet de PLU

II-3.4 Limiter l'offre foncière en secteur rural dans une logique de préservation de l'espace agricole

En secteur rural, l'objectif est de permettre aux bâtiments existants d'évoluer sans envisager de création de quartier d'habitations comme cela est prévu dans l'agglomération. Le PLU permet donc :

- une densification des secteurs urbanisés de type hameau en zone rurale.

 Notons que la liste des hameaux (La Caderie, Le Temple, Les Rues, Cargré, Saint-Mathurin, La Ville Berneuf) n'est plus indiquée et qu'ils ne sont plus représentés sur la carte page 26 (voir § II-3.1 ci-dessus). On les retrouve néanmoins, classés en zone UH «Secteurs urbanisés au sein de l'espace rural », sur le document graphique du règlement, à l'exception de La Caderie et de Cargré maintenus en zone agricole A.
- en secteur rural, le changement de destination des bâtiments existants, dans la mesure où il ne nuit pas à l'activité agricole. Notons que le PADD de 2012 limitait cette possibilité aux bâtiments présentant une valeur architecturale ou patrimoniale.

II-4 - AXE 4 : RENFORCER LE POTENTIEL ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

II-4.1 Favoriser le maintien de l'activité artisanale et développer un pôle tourné vers la mer à Dahouët

- Mettre en avant les atouts de DAHOUET pour y développer des activités liées à la mer :
 - Comme second moyen, le PADD de 2012 avait retenu : *Créer un lieu de mémoire concernant le patrimoine maritime sur le quai des Terre Neuvas.*Ce moyen n'est plus retenu.
 - Dans le moyen "*Créer une zone nautique aux abords du port de plaisance de DAHOUET : carénage, accastillage*", l'activité de carénage a été supprimée.

II-4.2 - Activités commerciales :

- **Constat**: Le PADD prend acte de l'approbation du SCOT qui comprend « le Document d'Aménagement Commercial » alors que ce dernier était encore en cours d'élaboration en 2012: Le SCoT du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 27 février 2015 comprend le Document d'Aménagement Commercial pour le Pays.
- Objectif : Garantir la diversité commerciale Sauvegarder et valoriser le commerce de proximité du bourg et des pôles de quartiers
- Moyens :
 - Maintien des dispositions :
 - 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. (Voir § I-6.1 ci-dessus)
 - 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 s(er)ont mise en place dans ces périmètres, est précisé : pour favoriser le maintien des commerces dans les centralités. Ces dispositions, envisagées en 2012, seraient ainsi maintenant en place! Elles s'inspirent probablement du « <u>Guide du commerce de centre-ville</u> », rédigé par le Conseil du Commerce de France, qui vise à offrir au maire les moyens de mener des actions efficaces en faveur du commerce de centre-ville. Ce guide recense les différents moyens d'action, de concertation et d'animation impliquant les communes, intercommunalités, les associations de commerçants et les autres acteurs locaux.

Dans le passé la municipalité s'est souvent trouvée démunie face à des cessations d'activité :

- cas du restaurant de la plage des Vallées (voir *La Lettre de l'AVA* n° 44 de janvier-février 2013),
- ou du Grand Hôtel (voir *La Lettre de l'AVA* n° 47 de juillet-octobre 2013).

Il faut espérer que les nouvelles dispositions incitatives ou restrictives ainsi mises en place seront efficaces; il serait souhaitable qu'elles soient explicitées dans le rapport de présentation.

- En outre est ajouté le moyen suivant : En permettant le développement du pôle commercial des Chênes, au bourg de Pléneuf.

II-4.3 Activités touristiques

- Diversifier et renforcer l'offre touristique :

Les moyens envisagés en 2012, sont inchangés, à l'exception du moyen "*En créant un lieu de mémoire autour du patrimoine maritime à DAHOUET* » qui est supprimé (cf. § II-4.1 ci-dessus).

Notamment est maintenu le projet de **déplacer** *l'aire d'accueil camping cars en entrée de ville le long de le RD791* (la numérotation des routes départementales a changé; en 2012, c'était la RD 786). Il s'agit là du **projet de La Princelle**, qui a fait l'objet d'un permis d'aménager, le 17 février 2015.

Le déplacement de l'aire d'accueil des camping-cars, aujourd'hui au Guémadeuc, en un lieu excentré, même desservi par navette (cf. § II-5.1 ci-après), apparaît tout à fait paradoxal alors que l'on entend sauvegarder et valoriser le commerce de proximité du bourg et des pôles de quartiers (cf. § II-4.2 ci-dessus). En tout état de cause un bilan de l'implantation actuelle nous paraît indispensable avant d'envisager tout déplacement.

Ce projet semblant contrevenir aux dispositions de la loi « littoral » qui spécifie (article L146-4 du code de l'urbanisme) que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants (cf. § I-3.2 ci-dessus), l'AVA a introduit un recours gracieux à l'encontre du permis d'aménager.

II-5 - AXE 5 : FAVORISER L'ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE PAR LA MISE EN OEUVRE D'UNE POLITIQUE COHERENTE EN MATIERE DE DEPLACEMENTS

Les seules modifications semblent porter sur la numérotation des routes départementales, la réalisation de l'aire de camping-cars à La Princelle (cf. § II.4.3 ci-dessus) et la desserte de la zone d'activités nautiques de Dahouët.

Les mesures en faveur du développement des transports collectifs et de la promotion des déplacements doux restent ainsi encore en retrait des propositions de l'AVA (cf. §§ I-4.2 & I-4.3 ci-dessus).

II-5.1 - CONSTATS - Mobilité et déplacements

La commune est desservie par plusieurs routes départementales. La liste de ces routes semble tenir compte des déclassements intervenus ; mais faute d'une carte les numérotant, il n'est pas aisé de suivre le diagnostic. Il serait utile qu'elle figure dans le rapport de présentation. L'aire de camping-cars prévue le long de la RD 786 (aujourd'hui RD 791), avec départ de la navette Val Bus, est mentionnée comme « en cours de réalisation » (cf. § II-4.3 ci-dessus).

II-5.2 Alternatives à la voiture individuelle

L'actualisation du PADD ne semble pas avoir introduit de modification en matière de transports collectifs et de déplacements doux (cf. §§ I.4.2 & I.4.3 ci-dessus).

Pour promouvoir les déplacements à pied ou à vélo, le PADD de 2012 avait prévu de créer un axe de déplacement doux en s'appuyant sur la coulée verte au Sud de Dahouët (lien port / parking de délestage) ; l'actualisation du PADD maintien cette rédaction alors que cet aménagement est dorénavant réalisé.

Les propositions de l'AVA, faites § I-4, pourront donc être utilement prise en compte dans les OAP et dans le rapport de présentation.

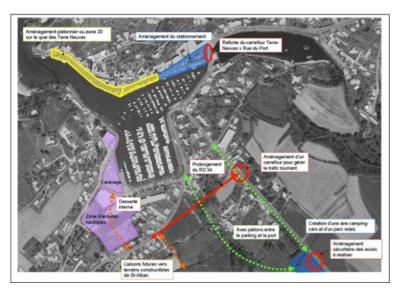
S'agissant des vélos, PVA Magazine de mars 2015 précise : « Nous avons dû choisir entre trottoirs et pistes cyclables par manque de largeur des voies ». Pour favoriser l'usage du vélo, il y a d'autres solutions que la piste cyclable proprement dite dédiée au vélo exclusivement, qui auraient mérité d'être étudiées. A défaut le PLU pourrait renvoyer à l'étude d'un futur plan général futur de circulation et de stationnement qui prendrait en compte cette problématique.

II-5.3 Accompagner le développement économique de Dahouët :

Le PADD de 2012 retenait, comme moyen: « Prévoir à long terme, la desserte de la zone d'activités nautiques à partir du réseau structurant (Créer un nouveau carrefour RD34 / RD786 en entrée de ville ainsi qu'un voie de desserte) et sa desserte interne à court terme ».

Cette disposition est remplacée par : « *Prévoir à court terme, avec la communauté de communes, la desserte de la zone d'activités nautiques* ».

L'aménagement d'un carrefour sur la RD pour gérer le trafic tournant semble ainsi abandonné. Il est surprenant que les conditions de



PADD de 2012 : Aménagement des déplacements en lien avec la création d'une zone d'activité nautique sur le port de Dahouët

cette desserte (à court terme) ne soient pas encore définies!

III Arrêt du projet de PLU

L'arrêt du projet de PLU par délibération du Conseil municipal, ne devrait guère intervenir avant l'été 2015; la procédure de révision du PLU entrera alors dans la phase de l'approbation, avec la consultation des personnes publiques associées et l'enquête publique.

L'AVA escompte que la plupart des observations soulevées ci-dessus, au vu des documents publiés, seront traduites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou dans le rapport de présentation.

Dans le cadre de la phase finale de l'approbation du PLU révisé tel qu'il aura été ainsi mis au point et arrêté par le Conseil municipal, nous établirons et publierons un document présentant les observations que nous déposerons à l'enquête publique, prévue à l'automne 2015.

Nous reprenons ci-après certains points que l'AVA a déjà eu l'occasion d'évoquer à plusieurs reprises.

III-1 Pour un développement équilibré de chacun des 3 pôles de la commune

Afin de conférer tous les atouts nécessaires à une vie collective harmonieuse à chacun des 3 pôles de la commune, le centre-bourg, Dahouët et le Val-André, il nous paraît indispensable que des dispositions soient prises pour maintenir et valoriser leur activité et assurer le maintien des équipements et services de proximité tout au long de l'année (cf. § I-1 cidessus) et qu'ils soient également concernés par la réalisation de logements sociaux (cf. § II-2.1 ci-dessus).

De telles dispositions, inscrites dans le PADD de 2012, à notre demande, n'ont pas été reprises lors de l'actualisation de mars 2015. Il serait souhaitable qu'elles soient précisées dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernant chacun de ces pôles.

III-2 Déplacements – circulations douces

Il serait utile d'analyser les raisons de la désaffection de la navette en dehors de l'été et d'en faire état dans le rapport de présentation.

Il pourrait également être fait état de ce que la Communauté de Communes Côte de Penthièvre envisage de faire en matière de transports collectifs (cf. § I-2 ci-dessus).

L'axe majeur Est-Ouest reliant la promenade du Vauclair à la vallée de la Flora, qu'il est prévu d'aménager pour les déplacements doux, devrait contribuer à l'amélioration des liaisons entre les 3 pôles de la commune. La qualité du maillage vers le Val-André, tant pour les vélos que pour les piétons, est à cet égard indispensable.

La réalisation des **futures opérations d'urbanisation** devra être subordonnée à l'existence ou à la **création de liaisons douces avec les pôles principaux de l'agglomération**. Il conviendra d'y veiller à travers les OAP.

La **problématique des déplacements à vélo** étant quelque peu négligée par le projet de révision du PLU, l'étude d'un **plan général de circulation et de stationnement,** en tenant compte, semble indispensable. Le rapport de présentation pourrait utilement l'annoncer.

III-3 Transfert à La Princelle de l'aire d'accueil des camping-cars

A plusieurs reprises, le dossier mentionne le projet de déplacement *l'aire d'accueil camping cars en entrée de ville*, à La Princelle (voir notamment le § II-4.3 ci-dessus). Ce projet a d'ailleurs fait l'objet d'un permis d'aménager, le 17 février 2015.

Le déplacement de l'aire d'accueil des camping-cars, aujourd'hui au Guémadeuc, en un lieu excentré, même desservi par navette, apparaît 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 paraît 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 (cf. § I-3.2 ci-dessus), l'AVA a introduit un **recours gracieux à l'encontre du permis d'aménager.**

III-4 Patrimoine architectural, urbain et paysager

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 ci-dessus). Mais faut-il pour autant renoncer à l'établissement d'une Aire de mise en Valeur du patrimoine Architectural et Paysager (AVAP) ?

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,...) et les vues sur le grand paysage.* Mais le règlement ne semble pas définir, très clairement, **les prescriptions de nature à assurer leur préservation.** Celles-ci devront être explicitées.

III-5 Commerce de centre-ville

Selon le PADD 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 cidessus).

Il serait 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.