



## ASSOCIATION POUR LA QUALITÉ DE LA VIE A PLÉNEUF-VAL-ANDRÉ

19 rue du Gros Tertre 22370 Pléneuf-Val-André  
(agrément 6 février 1980)

12 novembre 2008

Objet : Modification du PLU

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

En référence à une délibération du conseil municipal du 25 août 2008, le maire de Pléneuf-Val-André a décidé, par arrêté du 29 septembre 2008, de soumettre à enquête publique un projet de modification du PLU visant à l'ouverture partielle à l'urbanisation de trois zones AUs et à modifier certains articles du règlement avec création de plusieurs sous-secteurs.

Par la présente, je vous adresse l'avis de l'AVA, association pour la qualité de la vie à Pléneuf-Val-André, sur ce projet de modification. En préalable il me paraît indispensable de souligner que l'AVA, au nom de laquelle je vous présente cet avis, est une association agréée au titre du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Environnement et qu'elle compte 340 adhérents.

### **1- Ouverture partielle à l'urbanisation des zones 7AUs (Lesquen), 9AUs (Dîmes) et 14AUs (Galimènes)**

Ces zones AUs constituent des réserves foncières pour la commune en vue d'une urbanisation à long terme. Saisie par certains propriétaires, la municipalité envisage leur ouverture partielle à l'urbanisation par modification du PLU, sans attendre la révision envisagée pour le mettre en compatibilité avec les orientations générales du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saint-Brieuc, approuvé le 25 janvier 2008<sup>1</sup>**.

Après quelques observations d'ordre général, seront examinés les projets d'urbanisation de chacune de ces zones.

#### **11 Observations générales**

##### **111- Procédure de concertation et dynamique de projets urbains**

Par délibération du 28 février 2008, le conseil municipal avait engagé une procédure de concertation préalable à ces ouvertures, en application des dispositions du PLU (TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER) : *les conditions d'aménagement de ces secteurs n'étant pas actuellement définies, leur ouverture totale ou partielle à l'urbanisation devra faire l'objet d'un projet approuvé par le Conseil Municipal au terme des mesures de concertation prévues par l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.*

Dans les faits, cette concertation a revêtu un caractère minimal, avec la simple mise à disposition du public des dossiers présentés par les porteurs de projet de ces ouvertures à l'urbanisation, mais sans aucun échange avec les intervenants. Pour parfaire ces dispositions, **l'AVA avait suggéré que, pour chacune des zones concernées, une réunion soit organisée, sous l'égide de la municipalité**, associant les services de la mairie, le promoteur de l'opération, les propriétaires et exploitants des terrains de l'ensemble de la zone, les riverains et l'ensemble des personnes et associations intervenues au cours de cette première phase de concertation.

Malheureusement, par décision du conseil municipal du 16 mai 2008, **la nouvelle municipalité a simplement tiré le bilan de cette concertation assez formelle et arrêté,**

---

<sup>1</sup> Les documents du SCOT peuvent être téléchargés sur le site <http://www.pays-de-saintbrieuc.org/>

**sans autre forme de procès, le projet à soumettre à l'enquête.** Elle a cependant décidé, suivant certaines observations de l'AVA, que *les 3 projets soumis à la concertation préalable devront impérativement prendre en compte les orientations générales d'urbanisation définies dans le DOG et notamment celles applicables au littoral et à l'organisation du développement de l'urbanisation.* Ce faisant, **elle s'est néanmoins volontairement exonéré de la mise en œuvre de la recommandation du SCOT visant à favoriser une dynamique de projets urbains pour les futures opérations d'aménagement et de construction.**

En effet, aux termes du Document d'Orientations Générales (DOG) du SCOT, § 3.3.5.a), *il est recommandé aux communes d'engager une discussion avec les porteurs de projets d'aménagement et de construction d'importance (supérieurs à 8 logements), pour réaliser de véritables projets urbains.*

*Cela permet à la commune, à travers l'élaboration d'un cahier des charges, de définir un programme pour le lotissement ou le futur quartier. Ainsi, les porteurs de projet seront incités à produire des formes urbaines diversifiées, une variété dans les types de logement, la production de logements sociaux, d'équipements et de services lorsque le projet le justifie, etc.*

Or, il n'apparaît pas dans le dossier soumis à l'enquête qu'une telle démarche ait eu lieu. La notice de présentation est particulièrement succincte et ne fait nullement mention de cahier des charges élaboré par la commune ; quant à eux, les dossiers relatifs à chaque opération, présentés par les porteurs de projet, sont loin de constituer de véritables projets urbains.

Une telle dynamique de projets urbains aurait cependant favorisé la diversité des formes urbaines (§3.3.1.b du DOG) ainsi que la mixité dans le type d'habitat, le mode d'occupation des logements et la construction de logements sociaux (§3.3.5 du DOG). En outre, à travers une telle démarche, la commune aurait pu :

- élargir la réflexion à l'ensemble de chacune des zones, en y associant l'ensemble des propriétaires concernés (titre III du PLU : Dispositions applicables aux zones à urbaniser),
- préciser la façon dont ces projets s'intégreront dans le plan général de circulation en cours d'étude,
- définir les conditions de prise en compte de la structuration des dessertes, la création des réseaux de déplacements doux (vélos et piétons) et la sécurisation des liaisons (§3.3.2.c du DOG),
- calibrer les projets aux capacités des différents réseaux (§3.3.3.c du DOG),
- fixer des orientations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs (article AUr.13 du PLU)
- inciter à des projets respectueux de l'environnement (§ 3.3.3.b du DOG).

**Il est vivement regrettable que ces recommandations n'aient pas été suivies ; les projets soumis à l'enquête publique en eussent été enrichis et leur adoption facilitée.**

## **112- Ouverture partielle à l'urbanisation**

Selon les dispositions du PLU (TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER), *dans le cas d'une ouverture partielle à l'urbanisation, la réflexion préalable d'aménagement définira et prendra impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus du secteur qui demeure dans l'immédiat non urbanisable.*

En la matière, les dossiers comportent quelques indications, mais souvent très succinctes et parfois irréalistes.

### **113- Diversification des formes urbaines**

Afin d'économiser l'espace, le SCOT (§ 3.3.1.b du DOG) entend favoriser la densité de l'urbanisation en créant de nouvelles formes urbaines. Il fixe ainsi *des orientations relatives à la densité moyenne des opérations d'aménagement pour l'habitat hors équipements et infrastructures primaires.*

*Les communes veilleront dans leurs opérations d'aménagement à favoriser la diversité des formes urbaines (petits collectifs, maisons de ville, pavillon traditionnel...) dans une même opération d'urbanisme; au-delà de l'objectif de limiter l'étalement urbain, elle permet d'offrir aux ménages désireux de s'implanter sur la commune une diversité dans la taille des parcelles à construire et du type de logement à construire. Pour les communes littorales, cette diversification de l'urbanisation se fera en compatibilité avec leurs objectifs de développement stratégique en matière d'activités touristiques.*

*Dans les lotissements, la superficie moyenne des lots accueillant des habitations individuelles ne doit pas dépasser 700 m<sup>2</sup>.*

*Les communes, où la pression foncière est forte, sont invitées à retenir dans leur document d'urbanisme une superficie moyenne plus faible favorisant la densification.*

En l'occurrence, les trois projets d'ouverture à l'urbanisation consistent en lotissements. Certes la superficie moyenne des lots reste bien inférieure à 700 m<sup>2</sup>, mais **les schémas d'aménagement présentés restent très traditionnels et peu propices à une diversité des formes urbaines, malgré les déclarations des porteurs de projet. Leur remise en cause semble s'imposer.**

### **114- Dessertes, déplacements doux et sécurisation des liaisons**

Selon les dispositions du SCOT (§ 3.3.2.c du DOG), dans les communes littorales, *toute zone d'urbanisation nouvelle de plus de 1 hectare devra faire l'objet d'analyses préalables dans le domaine de la prise en compte de la structuration des dessertes, la création des réseaux de déplacement doux et la sécurisation des liaisons.*

Les dossiers comportent effectivement quelques indications concernant les dessertes et les cheminements piétons ; mais elles mériteraient d'être resitués dans le cadre d'un plan général de circulation de la commune, intégrant la problématique des déplacements doux et de la sécurisation des liaisons.

### **115- Insertion dans le paysage**

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc (§ 2.2.2.b du DOG) reconnaît les *extensions limitées de l'urbanisation dans les espaces proches du littoral, déjà prévues dans les documents d'urbanisme en vigueur, à condition que ces développements respectent les dispositions législatives et réglementaires.*

*Ces développements seront subordonnés à l'insertion dans le paysage naturel et / ou urbain.*

*Toute extension ou création devra respecter les conditions suivantes :*

*- s'inscrire dans le paysage sans déborder sur des versants topographiques et visuels plus exposés à la vue (depuis le littoral et depuis la campagne) que ceux déjà urbanisés et ne débordant pas sur des sites de crêtes aux visions multiples*

*- se développer transversalement au rivage plutôt qu'en s'étalant en parallèle du rivage*

*La taille des extensions de l'urbanisation sera en rapport avec l'urbanisation locale, ses proportions, ses dimensions, son aspect, son architecture et la prise en compte des éléments végétaux caractéristiques du milieu naturel. Les délimitations relatives à l'expansion visuelle des constructions devront être très soigneusement étudiées et comparées dans le cas où plusieurs solutions de projet peuvent être envisagées.*

Les trois zones se situent bien dans les espaces proches du rivage, tels qu'ils sont délimités par le PLU lui-même. Chacun des dossiers comporte une analyse sommaire du site et propose des dispositions pour favoriser une bonne intégration des constructions. Pour les zones particulièrement exposées à la vue, une analyse plus fine semble cependant nécessaire.

### **116- Prise en compte des zones humides**

Selon les dispositions du SCOT (§ 3.3.2.c du DOG), dans les communes littorales, ***toute zone d'urbanisation nouvelle de plus de 1 hectare devra faire l'objet d'analyses préalables dans le domaine la prise en compte des zones humides.***

Le § 2.3.1.a) du DOG précise que ***les « zones humides », au sens des articles L 211-1, L 211-1-1 et L 211-3 du Code de l'environnement assurent des fonctions essentielles pour le territoire. La relation amont/aval de ces espaces est primordiale. Le maintien et le bon fonctionnement des zones humides dépendent fortement de l'écoulement et de la circulation des eaux qui l'alimentent...Lorsque l'inventaire des zones humides n'existe pas, ...les communes qui dépendent d'un SAGE non encore approuvé (ce qui est ici le cas), devront démontrer que les projets urbains ne diminuent pas l'emprise des zones humides et ne perturbent pas leur fonctionnement hydrologique.***

En l'occurrence il ne semble pas que les zones concernées comportent des zones humides. **Il convient cependant de s'assurer qu'ils ne sont pas de nature à perturber le fonctionnement de zones humides voisines.**

### **117- Qualité environnementale des projets**

**Pour inciter à des constructions et des aménagements urbains respectueux de l'environnement**, le SCOT demande (§ 3.3.3.b du DOG et son annexe 1), ***pour toute opération nouvelle, la réalisation par le porteur de projet, d'une évaluation environnementale et énergétique du projet.***

*Il s'agit, pour tout projet d'aménagement de présenter les mesures et les solutions qui ont été étudiées et retenues dans la conception de l'opération pour :*

- *Conserver et intégrer au projet les éléments paysagers, végétaux et hydrauliques, (voir de constructions) du site original : haie bocagère, arbres autochtones, modelé topographique naturel, mise en valeur de constructions ou partie de constructions traditionnelles, étangs, plans d'eau....*
- *Reconstituer et intégrer au projet des espaces communs paysagers sur les sites en requalification sur lesquels les éléments paysagers originels ont disparu.*
- *Intégrer au projet ou faciliter par conception, l'accès des usagers du site aux énergies renouvelables pour tout ou partie des besoins : situation, exposition, (pour l'énergie solaire), proximité d'un parc éolien, protection contre les vents dominants ...*
- *Intégrer au projet par conception la collecte et la régulation des eaux pluviales en réduisant au maximum les surfaces imperméabilisées, en limitant au maximum, la canalisation et le rejet vers un milieu récepteur unique et prévoir lorsque c'est possible l'infiltration dans le sol à l'aide de techniques adaptées.*
- *Intégrer au projet par conception lorsque c'est possible la collecte et le traitement des eaux usées par des techniques adaptées.*
- *Favoriser l'usage de matériaux ayant un bilan énergétique favorable.*

Chacun des projets présentés comporte bien un paragraphe sur la question, mais il n'apparaît pas que les mesures proposées soient à la hauteur de l'enjeu. Une plus forte incitation de la municipalité serait particulièrement souhaitable, d'autant que les initiatives qui pourraient être prises sont susceptibles d'être encouragées par des subventions.

## 118- Capacité des réseaux

Le § 3.3.3.c) du DOG confère aux communes des obligations en la matière :

*Les communes devront s'assurer que les différents réseaux (voirie et réseaux divers) sont dimensionnés au projet d'urbanisation envisagé.*

*Dès la conception du projet, la commune s'assurera auprès de la commune, de l'établissement public ou de l'organisme compétent, qu'il ne remet pas en cause les capacités des installations (réseaux, station d'épuration).*

*Les études communales de zonage d'assainissement devront être prises en compte dans le choix d'urbanisation d'un nouveau secteur.*

*La commune apportera la démonstration que le développement urbain envisagé n'affecte pas les capacités épuratoires du milieu.*

**Ces dispositions ont probablement été vérifiées par les services de la commune ; mais la démonstration n'en apparaît nullement dans les dossiers présentés à l'enquête publique. Cette lacune justifierait à elle seule le report des ouvertures à l'urbanisation proposées.**

## 119- Construction de logements sociaux

*Le constat d'une insuffisance de logements sociaux ainsi que leur mauvaise répartition sur le territoire encourage le SCOT (§ 3.3.5.c du DOG) à se doter d'orientations ambitieuses en la matière.*

*A l'exception des communes dont la proportion de logements sociaux est déjà supérieure à 20%, les documents d'urbanisme devront prévoir que toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de plus de 8 logements comportera au moins 20% de logements sociaux. Les logements sociaux comprennent ceux définis par l'article L 302-5<sup>2</sup> du Code de la Construction et de l'Habitation ainsi que ceux définis à l'article L 351-2 1°<sup>3</sup> du même Code. Cette exigence peut être renforcée dans les documents d'urbanisme locaux. En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, la commune recherchera un accord avec l'aménageur permettant l'implantation des logements locatifs aidés à proximité de cette opération.*

Les projets présentés évoquent le sujet mais indiquent simplement qu'une surface peut être réservée à des logements sociaux **si la commune le souhaite**. En l'occurrence il n'est pas question de souhait de la commune mais d'une **disposition à insérer dans le PLU**.

---

<sup>2</sup> Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, ... ;

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles. ....

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.

Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du troisième alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ....

Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation.

<sup>3</sup> Les logements occupés par leurs propriétaires, construits, acquis ou améliorés, à compter du 5 janvier 1977, au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret

Il conviendrait donc que l'article AUr.2 du PLU « occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières » soit complété par un alinéa indiquant que les secteurs concernés comporteront au moins 20% de logements sociaux au sens des articles L302-5 et L351-2 1° du code de la construction et de l'habitation.

## **12- Zone 7AUs (Lesquen)**

L'ouverture partielle à l'urbanisation de cette zone consiste en la création d'un lotissement de 9 lots à usage d'habitation dans la partie basse de la zone, à proximité de la place de Lesquen, desservi en impasse par le prolongement de la voie intérieure du lotissement voisin de la Ville Cado, la rue de la Paix.

### **121- Fonctionnement de l'ensemble du secteur**

(Réf. : §§ 111 & 112 ci-dessus)

Le projet présenté n'évoque le surplus de la zone 7AUs que pour indiquer qu'il sera desservi par la voie interne de cette première tranche. On ignore si un autre accès est envisageable à partir de la rue de la Ville Cado et, aucun parti d'aménagement n'étant esquissé, le fonctionnement de l'ensemble reste totalement ignoré.

**Or cette zone constitue une sorte d'amphithéâtre, dont la partie basse, qui serait ouverte à l'urbanisation, constitue, en quelque sorte, la scène. La création de ce lotissement est ainsi de nature à compromettre l'aménagement de l'ensemble de ce site, tant qu'un réel projet urbain n'aura pas été élaboré. Il paraît ainsi urgent de différer cette ouverture à l'urbanisation.**

### **122- Les dessertes et la sécurisation des liaisons**

(Réf. : § 114 ci-dessus)

La desserte de ce lotissement est prévue en impasse par prolongation de la rue de la Paix.

Lors de la phase de concertation préalable, un intervenant avait regretté que ne soit pas prévu un débouché viabilisé sur la place de Lesquen. Par sa délibération du 16 mai 2008, tirant le bilan de la concertation, le conseil municipal a décidé de maintenir l'aménagement proposé *en raison de la topographie, de l'étroitesse des lieux et pour la sécurisation de la place de Lesquen.*

La topographie est certes complexe ; mais **la place de Lesquen constitue un lieu stratégique entre le bourg de Pléneuf et le Val-André** ; depuis plusieurs années est envisagée une liaison entre cette place de Lesquen et les Monts Colleux, avec la possibilité de rejoindre le carrefour de la Boulaie. Sauf à renoncer à une telle liaison, en fonction des conclusions du plan de circulation, un carrefour devra être aménagé à terme sur cette place. **Or la création de ce lotissement, condamnerait toute possibilité de raccordement à ce carrefour de la rue de la Paix, permettant une liaison directe avec le boulevard Kennedy, sans emprunter la partie étroite de la rue de la Ville Cado. C'est là un argument supplémentaire pour différer cette urbanisation.**

Selon le parti d'aménagement de l'ensemble de la zone 7AUs, une liaison supplémentaire parallèle à la rue de la Paix, reliant la partie haute de la rue de la Ville Cado, pourrait d'ailleurs être éventuellement assurée sans traverser le lotissement du même nom.

S'agissant des **liaisons douces**, le projet prévoit, et c'est la moindre des choses, le maintien d'un sentier piétonnier existant, permettant aux habitants du lotissement de la Ville Cado d'accéder directement aux services situés place de Lesquen (maison médicale et cabinet d'infirmières). On peut rêver qu'à terme il y ait également accès à une halte d'une navette de transport collectif.

En l'absence d'un plan général de circulation, le dossier n'indique pas si ce cheminement s'insère dans un schéma général de liaisons piétonnières ; à condition que soient sécurisées la

rue de la Mer et la partie basse de la rue Clemenceau, il pourrait cependant constituer un tronçon d'une liaison entre le bourg de Pléneuf et le Val-André.

Mais surtout le dossier est muet sur les déplacements à vélo. Même si là encore l'absence de plan général de circulation ne permet pas de conclure, la création d'une piste cyclable le long de ce chemin piétonnier ne serait-elle pas souhaitable ? Il conviendrait au moins d'en réserver la possibilité.

### **123- Insertion dans le paysage**

(Réf. : § 115 ci-dessus)

Le dossier consacre un paragraphe à ce sujet et indique que *le dossier de permis d'aménager comportera un projet paysager, architectural et environnemental*. Il ajoute que *les dimensions relatives à l'expansion visuelles des constructions y seront soigneusement étudiées de manière à ne pas nuire à la perception visuelle du site*.

Or, nous avons vu au § 121 ci-dessus que **l'analyse du site devait être faite au niveau de l'amphithéâtre que constitue toute la zone 7AUs et que cette urbanisation était de nature à en compromettre l'aménagement. En l'absence d'un projet urbain d'ensemble il convient donc de surseoir à cette ouverture à l'urbanisation.**

### **124- Zones humides**

(Réf. : § 116 ci-dessus)

Le dossier soumis à l'enquête publique indique que les eaux pluviales seront réceptionnées dans **un bassin paysager à sec** réalisé dans la zone N jouxtant le lotissement et propriété du lotisseur. Il précise que ce bassin sera dimensionné en tenant compte de l'urbanisation future de la totalité de la zone AUs7 et qu'il fera l'objet d'une étude d'incidence au titre de la loi sur l'eau, qui **définira un type de bassin ne perturbant pas le fonctionnement de cette zone humide**.

Il paraît pour le moins paradoxal qu'un bassin à sec puisse être compatible avec une zone humide !

**Dans l'hypothèse où, malgré les arguments développés ci-dessus, ce projet d'ouverture partielle à l'urbanisation serait approuvé, il conviendrait que la possibilité de réaliser ce bassin dans l'emprise du lotissement soit réservée, pour le cas où l'étude d'incidence de la loi sur l'eau confirmerait cette incompatibilité entre un bassin à sec et une zone humide.**

### **125- Conception environnementale et énergétique du projet**

(Réf. : § 117 ci-dessus)

Le dossier présenté à l'enquête consacre un paragraphe à l'évaluation environnementale du projet.

En fonction du résultat d'une étude de sol à réaliser par le lotisseur, il est prévu que *les eaux pluviales de chaque lot seront gérées par les acquéreurs, qui devront réaliser sur leur propriété un puits perdu, précédé d'une citerne de récupération des eaux pluviales, pouvant servir à leur usage personnel*. Si cette urbanisation devait se réaliser, **il conviendrait de s'assurer que le cahier des charges du lotissement comporte bien de telles obligations**.

Concernant l'accès aux énergies renouvelables, il est indiqué que *les dimensions définitives des lots permettront une orientation des constructions favorisant le recours aux énergies nouvelles*. Cela serait certes souhaitable, mais le schéma d'aménagement présenté, d'une conception très traditionnelle, ne paraît pas de bon augure à cet égard.

## **126- Conclusions concernant l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 7AUs**

**Les arguments développés ci-dessus** sur le fonctionnement général de la zone (§ 121), sur les problèmes de desserte et de sécurisation des liaisons (§ 122), sur l'insertion dans le paysage (§ 123) et sur les obligations de la commune en matière de capacité des réseaux (§ 118) **devraient conduire à différer cette ouverture partielle à l'urbanisation.**

Si néanmoins celle-ci devait être autorisée, il conviendrait de tenir compte des obligations concernant les logements sociaux (§ 119), et de prendre en considération les suggestions ci-dessus concernant la diversification des formes urbaines (§ 113), les zones humides (§ 124) et la qualité environnementale du projet (§ 125).

## **13- Zone 9AUs (Dîmes)**

L'ouverture partielle à l'urbanisation de cette zone, située *dans un secteur topographique exposé à la vue depuis les espaces proches du littoral*, consiste en la création d'un lotissement de 14 lots à usage d'habitation dans la continuité de l'urbanisation existante, desservi à partir de la fin du secteur aménagé du Chemin des Dîmes.

## **131- Fonctionnement de l'ensemble du secteur**

(Réf. : §§ 111 & 112 ci-dessus)

Le projet présenté n'évoque le surplus de la zone 9AUs que pour indiquer qu'il *supporte des propriétés bâties actuellement desservies par les voies existantes les bordant au sud (rue de la Cour) et à l'est (rue de la Jeannette).*

Le porteur du projet semble ainsi s'orienter vers deux aménagements indépendants sans autre unité qu'un *réseau de déplacement doux qui créera un lien entre le lotissement et le surplus de la zone 9AUs, lorsque celle-ci sera ouverte à l'urbanisation.*

Nonobstant les observations du § 132, ci-après, concernant la desserte, **cette conception de deux lotissements distincts, d'une facture très classique, paraît très loin de constituer le projet urbain que l'on serait en droit d'attendre dans ce site particulièrement exposé à la vue.**

**Il paraît ainsi souhaitable de subordonner cette ouverture à l'urbanisation à l'élaboration d'un réel projet urbain couvrant l'ensemble de la zone et prenant parfaitement en compte les problèmes d'insertion dans le site et de desserte.**

## **132- Les dessertes et la sécurisation des liaisons**

(Réf. : § 114 ci-dessus)

La desserte de ce lotissement est prévue en impasse par prolongation de la partie viabilisée du chemin des Dîmes. Même si le dossier prévoit un aménagement *de façon sécurisée pour dégager la visibilité et limiter la vitesse des véhicules*, **il est regrettable que cet accès se fasse en baïonnette et non pas dans de droit prolongement de la partie déjà aménagée.**

Le projet présenté indique que *dans le cadre d'une urbanisation future du surplus de la zone 9AUs, la voie interne pourrait éventuellement être prolongée et se substituer au chemin actuel.* Cependant le plan d'aménagement figurant au dossier ne laisse aucune possibilité dans ce sens, la parcelle n°6 obstruant tout prolongement de cette voie interne.

Quoiqu'il en soit, un problème majeur demeure, celui des accès à la rue de la Cour. Cette voie constitue en effet **un tronçon de « la ceinture »** Le Minihiy – La Cour – Le Cloître – Le Pehouët, identifiée par le projet d'aménagement et de développement durable du PLU en vue de « la création d'une voie rénovée ». S'agissant d'une voie de contournement, marquant la limite de l'urbanisation, l'AVA avait souligné, lors de l'élaboration du PLU, l'importance qu'il y avait à **lui conférer des caractéristiques répondant aux besoins de confort et de**

**sécurité de tous les usagers**, notamment **en limitant très strictement les accès directs et en prévoyant une emprise suffisante pour pouvoir séparer les différentes catégories d'usagers**. La précédente municipalité avait d'ailleurs éprouvé le besoin de matérialiser une étroite bande « piétons » sur une courte partie de cet itinéraire.

**Si la desserte de certaines propriétés bâties existantes dans le surplus de la zone est actuellement assurée à partir de la rue de la Cour, il ne paraît pas envisageable de pérenniser cet accès lors de l'aménagement du surplus de la zone.**

**Le projet urbain de l'ensemble de la zone devrait ainsi limiter les accès au chemin des Dîmes et à la rue de la Jeannette, tout en préservant les possibilités d'un élargissement ultérieur de cette voie de ceinture.**

S'agissant des **liaisons douces**, le projet prévoit *un cheminement piétonnier depuis l'entrée du lotissement jusqu'aux lots les plus éloignés*. Il indique également qu'*il est prévu être prolongé jusqu'à rejoindre le chemin des Dîmes au sud du lotissement, voir ultérieurement la rue de la Cour également*. Le plan d'aménagement joint au dossier ne présente toutefois aucune de ces orientations. En l'absence d'un plan général de circulation, le dossier n'indique pas non plus si ce cheminement éventuel s'insère dans un schéma général de liaisons piétonnières.

De plus, le dossier est muet sur les déplacements à vélo. Même en l'absence de plan général de circulation ce thème mériterait d'être évoqué.

### **133- Insertion dans le paysage**

(Réf. : § 115 ci-dessus)

Le dossier consacre un paragraphe à ce sujet et indique que *le dossier de permis d'aménager comportera un projet paysager, architectural et environnemental*. Il ajoute que *les dimensions relatives à l'expansion visuelles des constructions y seront soigneusement étudiées de manière à ne pas nuire à la perception visuelle du site que l'on aura depuis les espaces proches du rivage*.

**Compte tenu de la sensibilité du site, il aurait cependant été souhaitable, avant de décider de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, de disposer d'une étude approfondie de la question.**

Or les photographies figurant au dossier sont tout à fait insuffisantes pour permettre d'apprécier pleinement la situation. **En l'absence d'une étude comparative des délimitations relatives à l'expansion visuelle des constructions selon plusieurs solutions envisageables, il paraît opportun de surseoir à cette ouverture à l'urbanisation.**

### **134- Conception environnementale et énergétique du projet**

(Réf. : § 117 ci-dessus)

Le dossier présenté à l'enquête consacre un paragraphe à l'évaluation environnementale du projet.

Il prévoit notamment que *les eaux pluviales de chaque lot seront gérées par les acquéreurs, qui devront réaliser sur leur propriété un puits perdu, précédé d'une citerne de récupération des eaux pluviales, pouvant servir à leur usage personnel*. Si cette urbanisation devait se réaliser, **il conviendrait de s'assurer que le cahier des charges du lotissement comporte bien de telles obligations.**

Concernant l'accès aux énergies renouvelables, il est indiqué que *les dimensions définitives des lots permettront une orientation des constructions favorisant le recours aux énergies nouvelles*. Cela serait certes souhaitable, mais le schéma d'aménagement présenté, d'une conception très traditionnelle, ne paraît pas de bon augure à cet égard.

## **135- Conclusions concernant l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 9AUs**

**Les arguments développés ci-dessus** sur le fonctionnement général de la zone (§ 131), sur les problèmes de desserte et de sécurisation des liaisons (§ 132), sur l'insertion dans le paysage (§ 133) et sur les obligations de la commune en matière de capacité des réseaux (§ 118) **devraient conduire à différer cette ouverture partielle à l'urbanisation tant qu'un projet urbain de l'ensemble de la zone 9AUs n'aura pas été élaboré.**

Si néanmoins celle-ci devait être autorisée, il conviendrait de tenir compte des obligations concernant les logements sociaux (§ 119), et de prendre en considération les suggestions ci-dessus concernant la diversification des formes urbaines (§ 113) et la qualité environnementale du projet (§ 134).

## **14- Zone 14AUs (Galimènes)**

L'ouverture partielle à l'urbanisation de cette zone, située au sud du centre bourg, consiste en la création d'un lotissement de 11 lots sur la périphérie est de la zone. Ce lotissement serait desservi au sud par la rue des Galimènes et au nord par la rue des Clos Grimault, mais, dans cette première phase d'ouverture à l'urbanisation, ces deux accès resteraient chacun en impasse ne communiquant pas entre eux.

## **141- Fonctionnement de l'ensemble du secteur**

(Réf. : §§ 111 & 112 ci-dessus)

*Une réflexion sur l'aménagement de l'ensemble de la zone a été réalisée en un lotissement de 22 lots. Le porteur du projet a ainsi prévu une desserte des lots par 3 voies internes organisées autour d'une place centrale avec parking et espace vert.*

Il semble cependant que cette réflexion ait été conduite par le porteur de projet sans concertation avec les autres propriétaires de la zone (cf. §111 ci-dessus). L'espace public ainsi prévu resterait à la charge des aménageurs du surplus de la zone, tant au plan foncier qu'à celui des travaux ! Sans juger de la qualité de l'aménagement projeté (voir ci-après), cette situation ne paraît guère acceptable. **L'ouverture partielle à l'urbanisation proposée semble ainsi devoir être différée, tant qu'un projet d'ensemble, faisant l'unanimité, n'aura pas été élaboré.**

## **142- Les dessertes et la sécurisation des liaisons**

(Réf. : § 114 ci-dessus)

**L'accès principal de cette zone est prévu à partir de la route des Galimènes.** Le premier accès par la rue des Clos Grimault ne dessert en fait que 2 lots dans la première phase d'urbanisation prévue ; il serait curieusement *mis en sens unique* ultérieurement, *le passage sur la rue des Clos Grimault étant étroit.* Quant au deuxième accès sur la rue des Clos Grimault, prévu dans le cadre de l'aménagement d'ensemble, il ne desservirait que 3 lots et ne serait relié à la place centrale que par *une voie piétonne.*

Or la rue des Galimènes constitue **un tronçon de « la ceinture »** Le Minihiy – La Cour – Le Cloître – Le Pehouët, identifiée par le projet d'aménagement et de développement durable du PLU en vue de « la création d'une voie rénovée ». S'agissant d'une voie de contournement, marquant la limite de l'urbanisation, l'AVA avait souligné, lors de l'élaboration du PLU, l'importance qu'il y avait à **lui conférer des caractéristiques répondant aux besoins de confort et de sécurité de tous les usagers, notamment en limitant très strictement les accès directs et en prévoyant une emprise suffisante pour pouvoir séparer les différentes catégories d'usagers.** La précédente municipalité avait d'ailleurs éprouvé le besoin de matérialiser une étroite bande « piétons » sur une courte partie de cet itinéraire.

**L'aménagement de cet accès sur la rue des Galimènes devrait donc être particulièrement soigné. Le dossier étant singulièrement muet à cet égard, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne peut, en l'état, qu'être différée.**

S'agissant des **liaisons douces**, le projet prévoit une sécurisation des piétons sur les voies internes du projet, avec *une chaussée de type T6 et un trottoir séparés par une haie végétalisée.*

Mais le dossier est muet sur les déplacements à vélo. Même en l'absence de plan général de circulation ce thème aurait mérité d'être évoqué.

### **143- Insertion dans le paysage**

(Réf. : § 115 ci-dessus)

Le site de cette zone n'est pas particulièrement exposé aux vues. Le dossier consacre néanmoins un paragraphe à l'insertion dans le paysage. *Pour cela toutes les constructions nouvelles seront limitées en hauteur afin de ne pas modifier de façon significative le paysage actuel.*

### **144- Conception environnementale et énergétique du projet**

(Réf. : § 117 ci-dessus)

Le dossier présenté à l'enquête consacre un paragraphe à l'évaluation environnementale du projet.

Il traite particulièrement du paysage végétal.

*Concernant les eaux pluviales, afin de limiter les rejets, le lotisseur s'engage à sensibiliser chaque acquéreur sur les avantages de la récupération de leurs eaux imperméabilisées et les encouragera à utiliser cette eau à des fins domestiques. Cette sensibilisation pourrait se faire par la rédaction d'un document à destination des acquéreurs.* Mais sera-t-elle suffisante et ne conviendrait-il pas d'imposer certaines mesures à travers le cahier des charges du lotissement ?

S'agissant du volet énergétique, il est indiqué *qu'afin de garantir un ensoleillement aux constructions, l'orientation de l'axe du faîtage principal des futures constructions sera imposée.* La conception très traditionnelle de certaines parties du lotissement s'y prêtera-t-elle réellement ?

### **145- Conclusions concernant l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 14AUs**

**Les arguments développés ci-dessus sur le fonctionnement général de la zone (§ 141), sur les problèmes de desserte et de sécurisation des liaisons (§ 142) et sur les obligations de la commune en matière de capacité des réseaux (§ 118) devraient conduire à différer cette ouverture partielle à l'urbanisation tant qu'une concertation n'aura pas débouché sur un projet urbain de l'ensemble de la zone 14AUs, acceptable par tous, et qu'un accès sécurisé sur la rue des Galimènes n'aura pas été étudié.**

Si néanmoins celle-ci devait être autorisée, il conviendrait de tenir compte des obligations concernant les logements sociaux (§ 119), et de prendre en considération les suggestions ci-dessus concernant la diversification des formes urbaines (§ 113) et la qualité environnementale du projet (§ 144).

## 2- Autres modifications

### 21- Implantations par rapport aux limites séparatives

La modification des articles Ua7 et Ub7 concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. En cas d'implantation ne joignant pas la limite séparative, le règlement actuel impose **une distance égale à la hauteur H du bâtiment mesurée à la sablière**, si les façades comportent des baies éclairant des pièces principales ou la cuisine, et à **la moitié de cette hauteur (H/2)** dans le cas contraire, **sans pouvoir être inférieure à 3 m. Il est proposé de se limiter à la règle des 3m.**

La motivation serait que la réglementation actuelle *rend difficile la réalisation des projets*, notamment d'extension de bâtiments existants, compte tenu des *caractéristiques des parcelles* et de *l'architecture contemporaine des constructions*, alors que les zones Ua et Ub correspondent à des secteurs urbains de forte densité.

*De plus, la réforme des permis de construire* ne permet plus aux services instructeurs de distinguer la nature des pièces éclairées par les ouvertures.

Il semble que cette modification ait été proposée sans bien en apprécier toutes les conséquences. **Il paraît notamment indispensable d'examiner si elle n'est pas de nature à favoriser le développement de conflits de voisinage.**

Certes **une densification de ces secteurs ne doit pas être exclue** ; elle est d'ailleurs préconisée par le SCOT pour limiter l'étalement urbain ; mais plutôt que de la laisser se faire au gré du parcellaire existant, ne serait-il pas souhaitable, comme y incite le SCOT, de **l'organiser dans le cadre d'un réel projet de requalification urbaine ?**

**Dans l'immédiat, compte tenu des incertitudes sur les conséquences de la modification proposée, il semble prudent, dans la mesure où la nature des pièces ne peut plus être identifiée, d'en rester à la règle de la moitié de la hauteur (H/2)** en s'inspirant, par exemple, des dispositions de l'article AUr.7 : *Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $L=H/2 > 3 m$ ).*

### 22- Secteur Uat (place des Régates)

Il s'agit de créer un *sous-secteur Uat1* autour du bâtiment du casino afin de permettre tous travaux d'aménagement ou d'extension de celui-ci et de modifier l'article Ua10 concernant les hauteurs des constructions en indiquant que dans ce sous-secteur, *les constructions nouvelles ne devront pas avoir une hauteur supérieure au niveau du bâtiment du casino.*

Le dossier ne précise pas quel projet justifie aujourd'hui cette modification. Il pourrait cependant s'agir de la création d'une cage d'ascenseur.

Or, l'édifice dont il s'agit, construit au cours des années 1930 dans le cadre de la modernisation du centre de la station, est **inscrit au PLU comme patrimoine à préserver au titre de la loi « paysage »**. . L'emploi de la Rotonde, si caractéristique de la tradition française, révèle une influence du style *Art Déco*, tandis que l'emploi des arcades de granite suggère davantage une référence au régionalisme. **Toutes précautions doivent donc être prises pour préserver son l'architecture.**

Si une telle modification du PLU devait être entérinée, **il conviendrait donc de limiter ce sous-secteur Uat1 à l'emprise du projet envisagé et la hauteur autorisée au strict besoin nécessaire.**

En outre, faute d'une ZPPAUP couvrant l'ensemble du front de mer, l'article Ua.11 « aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords » devrait être

complété par des prescriptions spécifiques à ce sous-secteur, puisque les prescriptions introduites par la modification du 24 mars 2005 ne concernent que les secteurs Uaf.

### **23- Modifications concernant le Grand Hôtel et le Golf**

Les modifications envisagées visent à réserver la parcelle du Grand Hôtel et celle du clubhouse du golf à des activités hôtelières. Elles n'appellent pas de réserves à cet égard.

**Il n'en reste pas moins que des précautions particulières devront être prises quant à la qualité des projets susceptibles d'être envisagés, compte tenu de l'extrême sensibilité des sites concernés.**

S'agissant de la parcelle du **Grand Hôtel**, **l'espace entre le bâtiment actuel et la digue-promenade devrait être préservé.** Des dispositions particulières sont à définir pour le sous-secteur 1Uaf 1h, la marge de recul de 3 m fixée pour l'ensemble des secteurs Uaf par l'article Ua.6 étant à cet égard notoirement insuffisante.

Dans le sous-secteur Ucg, la parcelle du **Golf**, **des dispositions spécifiques concernant l'intégration des constructions dans ce site remarquable** devraient être insérées dans l'article Uc.11.

### **24- Modification concernant le camping du Minihy**

Cette modification, qui vise à permettre la création d'un logement de fonction, n'appelle pas d'observation particulière de notre part.

### **25- Obligations en matière de stationnement**

La modification des articles 12 des zones Ua, Ub, Uc et Ud, « *Obligations en matière de stationnement* » est présentée *dans le but de favoriser le développement économique de la commune*. Il s'agit d'alléger les obligations pour la construction de résidences seniors et pour l'installation des professions libérales.

**D'une façon générale, dans une commune où les problèmes de stationnement sont prégnants, à certaines périodes de l'année, toute demande visant à réduire les obligations en la matière paraît mal venue. Ne vaut-il pas mieux que les besoins de stationnement soient assurés sur le terrain des promoteurs que sur le domaine public ?**

Les mesures proposées semblent avoir été envisagées pour résoudre des cas particuliers. Elles méritent qu'on en mesure bien les conséquences.

#### **251- Résidences seniors**

Il est proposé de prévoir une place par logement pour les résidences seniors, alors qu'il est exigé une place par unité de logement plus 5 pour le personnel pour les résidences de tourisme.

La notice de présentation justifie cette mesure par les faibles besoins de tels établissements. Mais n'ont-ils pas des besoins importants en matière de services ? En outre, les résidents ne reçoivent-ils pas des visiteurs ?

De plus, la différence entre ces établissements et les résidences de tourisme n'apparaît pas clairement. Une construction autorisée comme résidence senior ne peut-elle pas s'ouvrir ensuite à d'autres usagers ?

**Ainsi, il ne paraît pas opportun de prévoir une mesure générale, dont les conséquences ne sont pas bien mesurées. Si la modification est envisagée à propos d'un projet particulier, dans la mesure où cela est vraiment justifié, ne serait-il pas préférable d'envisager la création d'un sous-secteur particulier avec une réglementation spécifique ?**

## 252- professions libérales

Pour les constructions à usage de professions libérales l'obligation actuelle de 2 places par 10m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette affectée à l'usage professionnel serait ramenée à 1 place par 25m<sup>2</sup>, comme pour les bureaux.

**La modification proposée est substantielle puisqu'elle revient à diviser par 5 le nombre de places de stationnement imposé.** Or la distinction entre bureaux et professions libérales ne paraît pas évidente. Le dossier aurait mérité quelques explications pour mieux éclairer le public.

Lors de la réunion du Conseil Municipal du 25 août 2008, le Maire avait indiqué qu'une activité libérale venait de renoncer à s'installer dans la commune en raison de l'obligation actuelle. Mais ceci constitue-t-il un argument ?

En effet, la maîtrise du développement de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage en application de la loi « littoral » a conduit le SCOT à préconiser **le report de la pression immobilière sur l'arrière** (§ 3.2.2 du PADD) et à demander aux communes concernées d'être plus particulièrement attentives à *limiter l'extension de l'urbanisation le long du littoral et envisager cette extension en arrière des espaces proches du rivage, si nécessaire en lien avec les communes rétro-littorales riveraines* (§3.2.2 du DOG). Par extension de l'urbanisation, **il faut entendre non seulement les logements mais aussi les services qui doivent les accompagner. Ainsi afin de ne pas freiner l'implantation de professions libérales dans les communes dites rétro-littorales, il ne paraît pas opportun d'adopter la mesure proposée.**

Je vous prie croire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, à l'expression de ma considération distinguée.

Le président du conseil d'administration de l'AVA

pour le président, le vice-président autorisé,

Jean-Jacques LEFEBVRE