



ASSOCIATION POUR LA QUALITE DE LA VIE à PLENEUF-VAL-ANDRE (AVA)

Siège social : 19 rue du Gros Tertre 22370 Pléneuf-Val-André

ava.pleneufvalandre@wanadoo.fr www.qualitevie-valandre.com

Pléneuf-Val-André, le 2 janvier 2012

Implantation d'une aire de stationnement des camping-cars sur le terrain de « la Princesse » à Dahouët

Observations de l'AVA, dans le cadre de la concertation

Par délibération du 20 décembre 2011, le conseil municipal de Pléneuf-Val-André a envisagé l'aménagement d'une aire de camping-cars sur le terrain de la Princesse à Dahouët, afin de libérer le terrain situé sur le port de Dahouët, actuellement occupé par l'aire de camping-cars existante, en vue d'y réaliser des aires de carénage et d'hivernage.

Le terrain de la Princesse est situé dans la zone 2AUs du plan local d'urbanisme, zone à vocation principale d'habitat et de services dont les conditions d'aménagement ne sont pas encore définies. Dans les zones AUs, après ouverture à l'urbanisation, les terrains de camping et de caravanage ne sont pas autorisés. Une modification du PLU est donc nécessaire pour modifier le classement de la zone et procéder à son ouverture à l'urbanisation, au moins sur l'emprise du projet du projet.

En application des dispositions du PLU, cette ouverture à l'urbanisation doit faire l'objet d'un projet approuvé par le conseil municipal au terme de la concertation actuellement en cours. La procédure de modification sera mise en œuvre à l'issue de cette concertation.

Dans le cadre de cette concertation, l'AVA formule trois observations concernant :

- Une réflexion globale et intercommunale sur le secteur de Dahouët,
- La continuité avec l'agglomération de toute extension en application de la loi « littoral »,
- L'insertion du projet dans le paysage naturel et urbain.

1- Réflexion globale intercommunale sur le secteur de Dahouët

Par lettre ci-jointe du 14 décembre 2011, « Un projet d'urbanisme pour Dahouët », nous avons exprimé au Maire notre souhait que, dans le cadre de la révision du PLU, soit élaboré un projet d'urbanisme pour l'ensemble du secteur intercommunal de Dahouët ; nous lui avons adressé un projet de document présentant les réflexions et propositions de l'AVA à cet égard.

Si les travaux de révision du PLU ne sont pas encore suffisamment avancés pour que le dossier, soumis aujourd'hui à la concertation, puisse présenter les orientations générales envisagées pour le secteur de Dahouët, il aurait été souhaitable néanmoins qu'il fasse état des premiers éléments de réflexion de la municipalité à cet égard.

A défaut il aurait pu au moins présenter les orientations envisagées pour l'aménagement du reste de la zone 2AUs, ainsi que les projets ponctuels qui ont déjà été retenus ou qui sont envisagés au niveau de la commune comme au niveau communautaire sur l'ensemble du secteur de Dahouët, notamment les projets d'aires de carénage et d'hivernage, qui selon les

termes de la délibération justifient le présent projet d'aire de camping-cars, et le projet communautaire de zone d'activité artisanale pour les professionnels du nautisme.

2- Extensions de l'urbanisation en continuité de l'agglomération

Selon le dossier soumis à la concertation, l'aménagement envisagé concernerait la partie Sud de la zone 2AUs, distante de toute construction.

Or la loi « littoral » impose que les extensions de l'urbanisation se réalisent en continuité des villages ou agglomérations existants (article L 146-4- I du code de l'urbanisme).

Si l'ouverture à l'urbanisation ne concernait que cette partie de la zone 2AUs elle ne respecterait pas cette disposition législative.

3- Insertion du projet dans le paysage naturel et urbain

Dans les espaces proches du rivage, le SCOT du Pays de Saint-Brieuc a reconnu les extensions limitées de l'urbanisation déjà prévues dans les documents d'urbanisme en vigueur (ce qui est le cas de la zone 2AUs), à condition que ces développements respectent les dispositions législatives (cf. §2 ci-dessus) et réglementaires. Il a toutefois subordonné ces développements à leur insertion dans le paysage naturel et/ou urbain.

Toute extension devra notamment s'inscrire dans le paysage sans déborder sur les versants topographiques et visuels plus exposés à la vue que ceux déjà urbanisés. Le SCOT recommande en outre que les délimitations relatives à l'expansion visuelle soient très soigneusement étudiées et comparées dans le cas où plusieurs solutions de projet peuvent être envisagées.

En l'occurrence, le terrain concerné se trouve sur un versant directement exposé à la vue depuis l'entrée du port de Dahouët.

Si la délibération indique que *sa localisation permet d'intégrer harmonieusement l'équipement dans son environnement*, le dossier présenté ne comporte aucun élément permettant d'apprécier son inscription dans le paysage. Il se borne à indiquer que l'aire sera de taille moyenne (moins de 50 places) pour un impact limité dans l'environnement et qu'elle sera enherbée et plantée afin de limiter les impacts environnementaux et visuels.

Certes un alignement d'arbres en limite de la parcelle voisine au Nord-Ouest, assure une protection visuelle sur environ 45 m à partir de la route départementale ; encore faudrait-il que ce boisement soit protégé, alors qu'il n'est même pas mentionné dans le PLU comme élément à préserver au titre de la loi « paysage ». La partie relativement plate du terrain qu'il est envisagé d'aménager débordera ainsi pour moitié de cette protection et les camping-cars stationnés au delà apparaîtront comme une incongruité non intégrée dans le paysage.
