

M. Guillaume ROUXEL
Commissaire-enquêteur

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de PLENEUF-VAL-ANDRE (Côtes d'Armor)
Commune du « littoral »

Rapport
et conclusions motivées du Commissaire-enquêteur
Décembre 2008

SOMMAIRE

A-RAPPORT

1 - Contexte	p.3
2 - Procédure de modification	p.4
3 - Protection légale du patrimoine naturel	p.5
4 - Pléneuf-Val-André et la maîtrise du cycle de l'eau	p.9
5 - Obligations en matière de logement	p.12
6 - Objet de la Modification du P .L.U.	p.13
7 - Notice de présentation des neuf éléments de la Modification	p.14
8 - Composition du dossier	p.17
9 - Concertation	p.18
10 - Déroulement de l'Enquête Publique	p.18
11 - La compatibilité au SCOT	p.20
12 - Observations du CE	p.23
B-CONCLUSIONS MOTIVEES	p.30

1- Contexte

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) du 13 décembre 2000a remplacé les plans d'occupation des sols (P.O.S.) par les plans locaux d'urbanisme (P.L.U.)

Depuis la loi Urbanisme et Habitat (U.H.) du 2 juillet 2003, la modification des P.O.S. et des P.L.U., est la procédure de droit commun pour faire évoluer le document.

Le P.L.U. de Pléneuf-Val-André a été approuvé le 27 mai 2004

modifié le 24 mars 2005

modifié le 13 octobre 2005

modifié le 20 juin 2006

modifié le 15 mars 2007

modifié le 12 juillet 2007

enquête loi sur l'eau concernant réhabilitation du système d'assainissement avec extension station d'épuration (22/08/2007 - 25/09/2007 en cours pour étude complémentaire)

Pléneuf-Val-André se trouve dans l'aire du Pays de St Brieuc (64 communes – 420 000 habitants) dont le Schéma de Cohérence Territorial (S.C.O.T.) a été approuvé le 25 janvier 2008.

La commune dispose de trois années pour la mise en compatibilité de son P.L.U.

Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) - approuvé en 2002 - est une des compétences obligatoires de la Communauté de Communes de la Côte de Penthièvre à laquelle appartient Pléneuf -Val- André (6 communes -15 505 habitants)

Pléneuf-Val-André est en totalité dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) de la Baie de St Brieuc arrêté le 4 mai 2006.

Pléneuf -Val-André est une commune soumise à la Loi Littoral de 1986

La nouvelle municipalité se trouve dans l'obligation de réviser le Plan Local d'Urbanisme pour le rendre compatible au Schéma de Cohérence Territorial du Pays de St Brieuc.

2 - La procédure de MODIFICATION

L'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme, alinéa 2, pose des limites à la procédure de modification d'un Plan Local d'Urbanisme:

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1
- b) ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisance.

20 - Que faut-il entendre par projet?

L'article L 300 -1 du code de l'urbanisme fournit les éléments :

un projet urbain
une politique locale de l'habitat
une organisation des activités
pour permettre le renouvellement urbain
pour sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels

L'article L 300-2, étend l'obligation de **concertation**

21 - Economie générale du P.A.D.D.

Approuvé le 27/05/2004 et exécutoire au 23/07/2004

Le Commissaire-Enquêteur a vérifié les enjeux et objectifs du P.A.D.D.

« 2.1 - Les enjeux du P.A.D.D.

2.1.1. Respect des trois grands principes. ..

2.1.2. Une politique de développement territorial globale et transversale

2.2. - Les objectifs en matière d'urbanisme et d'aménagement

2.2.1. Aménager la cité pour toutes les générations

2.2.2. Développer harmonieusement la commune

2.2.3. Permettre à chacun de s'exprimer en trouvant sa place dans la vie de la commune»

L'article L 110 révèle par une liste qui ne cesse de s'allonger, le nombre et la diversité des impératifs que le droit de l'urbanisme doit arriver à « harmoniser », devenant ainsi un véritable régulateur de la vie sociale, selon la formule du Pr Charles.

Le Commissaire Enquêteur a examiné ce projet pour en connaître l'économie générale.

Modification du P.L.U. de Pléneuf-Val-André - décembre 2008 - rapport et conclusions motivées du CE / EO8000372 /35

3-Protection légale du patrimoine naturel

31 -Charte de l'environnement

En l'adossant à la Constitution le 28/02/2005, le législateur a nécessairement entendu ériger la Charte de l'Environnement en « liberté fondamentale » de valeur constitutionnelle.

Courageusement, la Commune d'Annecy a demandé au Conseil d'Etat d'annuler le décret du 1^{er} août 2006 (assouplissement des restrictions à l'urbanisation. .. loi littoral - grands lacs de montagne) pour non-respect de la Charte de l'environnement.

La commune dénonçait la violation par le décret de l'article 7 de la charte, selon lequel :

« Toute personne a le droit, dans les conditions et les limites définies par la loi, d'accéder aux informations relatives à l'environnement détenues par les autorités publiques et de participer à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement »

Récent et important, cet arrêt d'assemblée du Conseil d'Etat mérite d'être mentionné pour la qualité du requérant, en l'espèce une Commune, celle d'Annecy. (CE ass. 3 oct.2008 n° 297931)

Le Commissaire Enquêteur souligne que la commune de PLENEUF-VAL-ANDRE est soumise à la Loi Littoral.

32 - Projets impactant les zones humides

L'article L 211-1 du Code de l'Environnement pose comme principe que la préservation des zones humides est d'intérêt général.

Le S.D.A.G.E. du bassin de Loire-Bretagne préconise la préservation des zones humides

- les zones humides ont fortement régressé au cours des 50 dernières années,
- les zones humides sont favorables à la biodiversité : faune et flore spécifiques
- les zones humides peuvent jouer un rôle tampon vis à vis de certains transferts de polluants (piégeage sous certaines conditions des nutriments, phyto-remédiation de certains polluants)
- intérêt paysager (mosaïque paysagère)

:D'où l'enjeu de l'identification et de la délimitation

- caractérisation de la zone humide: inventaire faune flore / fonctionnalités
- évaluation de l'incidence du projet sur la zone humide
- justification du projet / justification du choix du site
- mesures limitatrices
- mesures compensatoires

33 - De l'utilité d'un Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial

1 - Dresser le plan du réseau communal existant et identifier les exutoires

2 - Faire le diagnostic du fonctionnement hydraulique du réseau (modélisation) et définir un programme de travaux

3 - Etablir le zonage d'assainissement pluvial demandé par l'article L 2224-10 du Code des C.T.

4 - Anticiper la gestion des eaux pluviales liées à l'urbanisation future en définissant des objectifs de régulation (coefficient maximal d'imperméabilisation, volume de régulation, débit de fuite...)

5 - Prévoir des solutions de gestion des eaux pluviales communes à plusieurs zones d'urbanisation future (limitation du nombre d'ouvrages)

34 - Contenu souhaitable d'une évaluation environnementale

L'environnement comporte des composantes biophysiques et des composantes humaines, il doit être pris au sens large, comme un champ d'action publique appréhendable au travers de six dimensions:

1 - Dimension **écologique**: préserver la biodiversité et la validité des écosystèmes par le maintien de leurs conditions de reproduction

2 - Dimension **pollution**, minimiser les rejets dans les milieux (émission) et adapter ces rejets aux capacités de ces milieux (immixtion)

3 - Dimension **ressources naturelles**, assurer l'utilisation durable des diverses ressources naturelles (eau, sol, énergie, espace, air...) en les prélevant de manière à ce que les générations futures puissent avoir le même niveau de développement

4 - Dimension **sécurité**, minimiser et prévenir les risques naturels, sanitaires et technologiques pour l'homme et pour la nature afin de lutter contre tout ce qui peut porter atteinte à la santé de l'homme et des espèces vivantes

5 - Dimension **cadre de vie**, améliorer le cadre de vie quotidien des hommes et réduire les nuisances

6 - Dimension **patrimoine**, conserver et transmettre aux générations futures des éléments remarquables du patrimoine

35 - Les commissions départementales en matière d'environnement

L'ordonnance n° 2004-637 du 1^{er} juillet 2004, ratifiée par la loi du 9 décembre 2004 portant simplification du droit, a engagé un processus de simplification de la composition et du fonctionnement des commissions administratives et de réduction de leur nombre.

Avec la réforme de 2006, le conseil départemental d'hygiène devient le conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST), et la commission des carrières devient une des formations spécialisées de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)

D'autres commissions ont un lien avec l'environnement mais dans des domaines plus spécifiques (article 15 du décret 2006-665)

« Sont institués, dans chaque département.. .

4° le conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques

5° la commission départementale de la nature, des paysages et des sites... »

351 - La Commission départementale de la nature, des paysages et des sites

Art R341 -16 - La commission départementale de la nature, des paysages et des sites concourt à la protection de la nature, à la préservation des paysages, des sites et du cadre de vie et contribue à une gestion équilibrée des ressources naturelles et de l'espace dans un souci de développement durable. Elle est régie par les articles 8 et 9 du décret n° 2006-665 du 7 juin 2006

Elle intervient :

- au titre de la protection de la nature,
- au titre de la préservation des sites et des paysages, du cadre de vie et de la gestion équilibrée des espèces...
- au titre de la gestion équilibrée des ressources naturelles

352 - La cellule Eau et Milieux Aquatiques

Service environnement - à la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt est en charge des dossiers sur l'eau et de la police de l'eau

36 - Les évolutions législatives récentes

Article L214-1 du code de l'environnement

Modifié par Ordonnance n°2005-805 du 18 juillet 2005 - art. 1 JORF 19 juillet 2005

Sont soumis aux dispositions des articles L. 214-2 à L. 214-6 les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.

Article L214-2 du code de l'environnement

Modifié par Ordonnance n°2005-805 du 18 juillet 2005 - art. 2 JORF 19 juillet 2005

Les installations, ouvrages, travaux et activités visés à l'article L. 214-1 sont définis dans une nomenclature, établie par décret en Conseil d'Etat après avis du Comité national de l'eau, et soumis à autorisation ou à déclaration suivant les dangers qu'ils présentent et la gravité de leurs effets sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques compte tenu notamment de l'existence des zones et périmètres institués pour la protection de l'eau et des milieux aquatiques.

Ce décret définit en outre les critères de l'usage domestique, et notamment le volume d'eau en deçà duquel le prélèvement est assimilé à un tel usage, ainsi que les autres formes d'usage dont l'impact sur le milieu aquatique est trop faible pour justifier qu'elles soient soumises à autorisation ou à déclaration.

361 - La loi sur l'eau du 2 avril 2004

Est la transposition de la Directive européenne d'octobre 2000

Elle élargit le champ de la gestion des eaux :

- eaux superficielles
- eaux souterraines
- **eaux côtières**

362 - Loi du 30 décembre 2006 (E.M.A.)

La loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 questionne le mode de gestion du cycle de l'eau.

363 – Grenelle de l'environnement n° 1

Le Parlement a voté le 21 octobre 2008 le projet de loi de programme de mise en œuvre des engagements du Grenelle Environnement.

Ce qui va changer en matière d'URBANISME:

- L'urbanisme devra dorénavant prendre en compte la préservation de la biodiversité par la restauration et la création des continuités écologiques.
- Un plan pour restaurer la nature en ville sera préparé en 2009 dans cette perspective, mais aussi pour l'adoption urbaine au changement climatique.
- Les régions, les départements, les communes et leurs groupements seront incités à établir des plans d'action appelés «plans climat-énergie territoriaux » avant 2012
- Les députés ont notamment accéléré le calendrier de développement des éco-quartiers ainsi que celui de la modification du droit de l'urbanisme pour lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles et l'étalement urbain. Ils y ont intégré en particulier la nécessité d'adapter les règles relatives à la protection du domaine public en vue de permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments (isolation extérieure par exemple) ainsi que la nécessité de créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun.

L'urbanisme devra être conçu de façon globale en harmonisant les documents d'orientation et de planification établis à l'échelle de l'agglomération.

364 - Qualité des eaux de baignades

L'examen des séries d'analyses d'eaux de baignades révèle en tendance des eaux de qualité moyenne.

Le décret du 18 septembre 2008 et l'arrêté ministériel du 23 septembre 2008 relatifs aux eaux de baignades concrétisent un renforcement des règles sanitaires.

37 - Des contentieux en cours

Faut-il rappeler que la France fait l'objet d'un contentieux Directive «Eaux brutes » (début en 1992, condamnation 2001, avis motivé en 2003 et avis motivé complémentaire en 2005)

Les 3 griefs d'infraction en Bretagne portent sur :

le dépassement des limites de qualité

l'absence de Plan d'Action Organique

l'absence de plan de gestion

Sans oublier le contentieux « Eaux distribuées» (de 1999 à 2006) et le contentieux « Eaux Résiduaires Urbaines » (1 ère condamnation en 2004 ...)

4 - Pléneuf-Val-André et la maîtrise du cycle de l'eau

41 - Traitement des eaux usées

Le 17 novembre 2008, le Maire, les adjoints, et les conseillers municipaux se sont fait préciser le fonctionnement de la station d'épuration et les différentes phases du traitement des eaux usées, par le responsable technique du site.

- volume traité 2000 m³
- équipement initial prévu pour traiter 13 000 équivalents habitants
- extension jugée nécessaire pour traiter 21 000 équivalents habitants (saison touristique)

L'outil de traitement des eaux usées montre ses limites.

Sur 30% du réseau, la conduite est commune aux eaux usées et aux eaux pluviales

Acte est pris de lancer les appels d'offres pour assistance à Maître d'Ouvrage en 2009

42 - Le lotissement du Clos-Castels proche de la station d'épuration (OF du 2/12/2008)

On comprend l'antériorité de la station d'épuration (1978) au lotissement du Clos-Castels

On comprend la nécessité de doubler la capacité de traitement de la station

On comprend le mécontentement des riverains de cette station

D'aucun diront que l'égout et les odeurs ça se discute.

La pression foncière a sa part de vérité, elle a quelquefois le dernier mot.

43 - Les inondations et l'urbanisation sur Pléneuf-Val-André

Le rapport d'un expert judiciaire désigné par le Tribunal Administratif suivant ordonnance du 21 octobre 2004 (n° 04 - 3243) - GRENOUILLON / Commune de PV A - qui avait reçu pour mission « *les problèmes à étudier concernent le caractère inondable de terrains appartenant aux requérants, ainsi que les causes de cette situation et les remèdes à y apporter.* »

Ce rapport traite entre autres :

- des écoulements des eaux pluviales
- de la station d'épuration
- de l'évolution de l'urbanisation
- et des travaux pour y remédier

Ce rapport souligne une « *situation qui s'est aggravée progressivement avec les augmentations de débit d'eaux pluviales consécutives au ruissellement causé par l'urbanisation* »

A la demande de riverains le Commissaire-enquêteur s'est rendu sur place.

Le défaut de maîtrise d'écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs est évident.

Différents ouvrages ont été ajoutés les uns aux autres sans garantie d'une efficacité optimale.

Des constructions réalisées sur des remblais semblent défier le bon sens topographique (!)

44 - La commune est engagée dans la maîtrise de gestion de son cycle de l'eau

La commune assure en régie directe l'assainissement et la distribution d'eau potable..

441 - Etude diagnostic alimentation eau potable

Le cabinet IRH réalise une étude qui devrait être livrée courant 2009.
Elle est retardée par la pause de compteurs sectoriels.

La commune est confrontée à des problèmes de pression et de débit en période de forte demande, notamment en partie haute, bourg de Pléneuf et zone rurale est.

Le réservoir de Bien-assis fournit 1/3 de la population de Pléneuf -Val -André (diamètre de canalisation de 140 !).

Il s'agit, en fait, de connaître le bon maillage et l'ampleur des travaux pour améliorer la distribution de l'eau et permettre ensuite l'extension de l'urbanisation.

442 – Etude en cours sur les inondations du secteur de DAHOUET

Il s'agit d'un diagnostic portant sur

- le réseau d'évacuation des eaux pluviales
- et du bassin de rétention « le Glageolais » en Planguenoual

La difficulté se présente au moment des grandes marées, conjonction marée et pluie, au niveau du clapet, sur le ruisseau du Bignon.

443 – Etude de diagnostic du réseau eaux pluviales réalisé en 2004 par BCEOM

Conclusion :

« L'étude hydraulique réalisée sur la commune de Pléneuf - Val - André a permis de recenser les dysfonctionnements hydrauliques sur le réseau d'eaux pluviales.

Pour pouvoir résoudre tous les problèmes rencontrés, un investissement de 1 235 000 EUR HT sera nécessaire (estimation 2004)

L'étude hydraulique a permis de mettre en évidence les points suivants :

- La nécessité de réaliser plusieurs (3 u) bassins tampons pour résoudre les problèmes actuels
- Changement de certains collecteurs afin de résoudre les points noirs d'ordre hydraulique du réseau d'eaux pluviales.

Parmi les travaux proposés, la réalisation de la zone de rétention du lieu-dit l'Etrape, afin de protéger des inondations le quartier du Bignon, est la mesure prioritaire »

444 - Station d' épuration

Un appel d'offre d'assistance à maîtrise d'ouvrage doit être lancé début 2009

Il s' agit prioritairement :

1° de l'extension de la station d'épuration

2° de la réalisation du réseau séparatif (eaux usées - eaux de pluie)

3° de l'exutoire de rejet en mer qui est à refaire (niveau Verdelet)

Au P .L. U .de 2004, deux emplacements sont réservés pour des bassins en aval de l~ station - un premier de 3000 m3 (à proximité de la rue du petit train et du lotissement la cour) - un second de 2500 m3 (à proximité rue grand chemin, versant Clos-Castels)

445 – Des bassins eaux pluviales sur les lotissements

Chaque lotissement a son bassin (c'est conforme au plan)

Ces bassins sont surdimensionnés et nombreux, pas forcément aux bons endroits

Certains ne contiennent jamais d'eau, la chèvre est la solution écologique d'entretien !

Le Commissaire-enquêteur pense que leur implantation nécessite une étude qui tende vers une efficacité globale du système de collecte des eaux pluviales.

Une somme d'interrogations, de nombreuses études portant sur la maîtrise du cycle de l'eau, témoignent d'une problématique globale à résoudre.

La démarche est certes bien engagée, à la volonté politique d'activer les choses, il faut ajouter le temps nécessaire pour que les outils soient construits et deviennent opérationnels.

5- Obligations en matière de logement

51 - Loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006, dite familièrement loi Borloo (ENL)

Sous une désignation qui ressemble à un appel à la Patrie, ce texte a été adopté au motif d'une crise du logement résultant d'un déséquilibre offre / demande et d'une discrimination sociale.

L'objectif étant bien de mener une politique foncière ambitieuse au service du logement.

L'innovation fondamentale tient à la possibilité pour le P .L. U. de délimiter des secteurs, partiellement réservés au logement social, au-delà des emplacements réservés institués par la loi SRU du 13 décembre 2000, venus précédemment s'ajouter aux traditionnels emplacements réservés pour des voies, espaces verts, ouvrages publics et autres installations d'intérêt général.

Les nouveaux emplacements en vue de la réalisation de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale seront des secteurs dans lesquels un pourcentage d'un programme de logements devra être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit, dans le respect de la mixité sociale,

Il est heureux que doive être respectée l'économie générale du P ADD, sous peine que le document local d'urbanisme perde en cohérence ce qu'il gagne en mixité.

52 - Le droit au logement opposable (DALO)

Il faut aussi souligner que le droit au logement opposable se met en place par étapes dont la première est fixée au 1/12/2008.

53 - Parc locatif social jugé insuffisant

Le Programme Local de l'Habitat approuvé en 2002 est porté par la communauté de communes « Côte de Penthièvre »

Le parc locatif social est jugé insuffisant, densité de logements sociaux / résidences principales:

- moyenne départementale	8,0 %
- moyenne CC Côte de Penthièvre	2,3 %
- Pléneuf-Val-André	1,9 %

Une opération programmée d'amélioration de l'habitat est en cours (OPAH)

L'observatoire de l'habitat n'est pas opérationnel

Le Commissaire Enquêteur n'a pas fait le constat d'une situation conforme aux attentes légales, ni aux intentions du P.A.D.D.

6 - Objet de la Modification

- 61 - Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 7 Aus
- 62 - Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 9 Aus
- 63 - Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 14Aus
- 64 - Modification des articles Ua 7 et Ub 7
- 65 – Création d'un sous secteur Uat 1 avec modification article UA 10-secteur Uat
- 66 - Création d'un sous-secteur 1Uaf 1h
- 67 – Modification de l'article Uc 2 – sous-secteur Ucg
- 68 - Création d'un sous-secteur Utc avec modification de l'article Ut 10
- 69 - Modification des articles 12 des zones Ua, Ub, Uc, Ud

691 - Conditions d'ouverture totale ou partielle

- soumises aux dispositions de l'article L 300-2 du Code de l'urbanisme
- dans le cadre des présentes ouvertures partielles à l'urbanisation, la réflexion préalable d'aménagement doit définir et prendre impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus du secteur qui demeure dans l'immédiat non urbanisable
- qui plus est, dans les espaces proches du rivage, (délimités aux règlements graphiques) l'extension doit être limitée conformément aux dispositions de l'article L 146 - 4 - 2 du Code de l'Urbanisme

7 - Notice de présentation des neuf éléments de la Modification

71 - Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 7 AUs

Le projet d'urbanisation partielle de la zone 7 AUs, sis dans le secteur de Lesquen, nécessite une modification du Plan Local d'Urbanisme pour son classement en zone AUr.

Le schéma d'aménagement prévoit la réalisation d'un lotissement de 9 lots d'une superficie comprise entre 525 m² et 790 m², sur les parcelles cadastrées M 147,406, et 407 d'une superficie totale de 8748 m²

Ce projet, desservi à partir de la voie intérieure du lotissement de la ville Cado est implanté dans une zone essentiellement constituée d'habitat pavillonnaire.

72 - Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 9 AUs

Le projet d'urbanisation partiel de la zone 7 AUs, sis Chemin des Dîmes, nécessite une modification du Plan Local d'Urbanisme pour son classement en zone AUr.

La zone concertée par ce projet, située dans la partie sud-ouest du bourg de Pléneuf, est constituée par les parcelles cadastrées E 102, 271 et 481 pour une superficie totale de 11740 m² et desservie par le prolongement de la voie du Chemin des Dîmes.

Le schéma d'aménagement prévoit la réalisation de 14 lots de superficie comprise entre 475 m² et 910 m².

73 - Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 14 AUs

Le projet d'urbanisation partiel de la zone 14 AUs, sis route des Galimènes, nécessite une modification du Plan Local d'Urbanisme pour son classement en zone AUr.

Cette zone située au sud du centre-bourg de Pléneuf, d'une superficie totale de 10047 m², sera desservie à partir des routes des Galimènes et des Clos Grimault.

L'aménagement projeté prévoit la réalisation de 11 lots de superficie comprise entre 394 m² et 900 m².

74 - Modification des articles Ua 7 et Ub 7

La modification de l'article 7 AUr du règlement concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Le règlement actuel, en cas d'implantation ne joignant pas la limite séparative prévoit que « la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à :

- la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m, si les façades ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales ou la cuisine ($L = H/2 > 3 \text{ m}$)
- la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière, avec un minimum de 3 m si les façades comportent des baies éclairant des pièces principales ou la cuisine ($L = H > 3 \text{ m}$)

L'application de cette réglementation, au vu de la densité autorisée dans ces secteurs, aux caractéristiques des parcelles et à l'architecture contemporaine des constructions, rend difficile la réalisation de projets. De plus, la réforme des permis de construire, en application depuis le 1^{er} octobre 2007, n'impose plus dans les pièces constitutives d'un dossier de permis de construire la fourniture des vues en plan des constructions.

Il s'agit d'adapter ce règlement en proposant la formulation suivante :

- *« si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée, horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m »*

75 - Création d'un sous secteur Uat avec modification article Ua 10 - secteur Uat

Le règlement actuel indique, pour le secteur Uat, que les constructions nouvelles ne devront pas avoir une hauteur supérieure au niveau de la rue Charles de Gannes, soit 14 NGF

Il est envisagé de créer un sous-secteur Uat 1 (annexe) autour du bâtiment du casino afin de permettre tous travaux d'aménagement ou d'extension de celui-ci.

L'article Ua1 0 modifié proposera pour le secteur Uat 1 créé *« que les constructions nouvelles ne devront pas avoir une hauteur supérieure au niveau du bâtiment du casino »*

76 - Création d'un sous-secteur 1Uaf 1h avec modification de l'article Ua 2

Le Grand Hôtel du Val- André est actuellement situé dans une zone 1 Uaf 1 au Plan Local d'Urbanisme où sont admises les constructions d'habitation, hôtelières, commerciales et artisanales, à vocation d'équipements collectifs, de bureaux et de services, de parcs de stationnement.

Afin de réserver cette nouvelle zone à l'activité hôtelière avec bar et restaurant. Il est proposé de créer un sous-secteur 1 Uaf 1h sur la totalité de la parcelle du Grand Hôtel.

L'article Ua2 relatif aux occupations et utilisations du sol sera modifié et proposera, pour le secteur 1 Uaf 1h les occupations et utilisations suivantes :

- *« les constructions réservées à l'activité hôtelière avec bar et restaurant »*

77 - Modification de l'article Uc 2 - sous-secteur Ucg.

Le règlement de la zone UC du PLU propose dans son article Uc2 - sous-secteur Ucg -les occupations et utilisations suivantes :

- «les constructions à usage de club-house, hôtel restaurant, hôtel résidence ou similaire et les aires de stationnement»

Cette zone est destinée à accueillir les constructions nécessaires au fonctionnement du golf ou bénéficiant de sa proximité. La commune souhaitant axer l'activité hôtelière sur ce secteur, il est proposé de modifier cet article sous la forme suivante :

- *« les constructions à usage de club-house, d'activité hôtelière avec bar et restaurant et les aires de stationnement »*

78 - Création d'un sous-secteur Utc avec modification de l'article Ut 10 du règlement

La zone Ut est une zone équipée, destinée à recevoir des activités et équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes. L'article Ut 10 du règlement actuel autorise une hauteur maximale des constructions à 4,50 m au faîtage.

L'aménagement et l'extension des bâtiments d'exploitation existants du camping du Minihy reste difficile compte tenu de la superficie réduite du terrain.

Afin de permettre la création d'un logement de fonction sans diminuer le nombre d'emplacements du camping, il est proposé de créer un sous-secteur Utc limité à l'emprise des bâtiments d'exploitation. Ce sous-secteur jouxtant une zone Uc, l'article relatif à la hauteur des constructions dans cette zone reprend la réglementation applicable à la zone Uc.

L'article Ut 10 du règlement sur la hauteur maximale des constructions sera modifié ainsi, pour le sous-secteur Utc :

La hauteur des constructions nouvelles devra respecter les normes suivantes:

- *la différence d'altitude mesurée entre tout point de la sablière (ou de la ligne de bris en cas de comble à la Mansard ou du sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse) et le niveau du terrain naturel pris à son aplomb ne pourra excéder 6 m.*
- *la hauteur au faîtage (hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures) ne pourra excéder 10 m.*

79 - Modification des articles 12 des zones Ua, Ub, Uc, Ud du règlement

L'article 12 des zones Ua, Ub, Uc, et Ud définit les obligations en matière de stationnement des constructions et installations nouvelles.

Dans le but de favoriser le développement économique de la commune il est proposé de modifier cet article par :

- a) la création d'un paragraphe supplémentaire correspondant aux stationnements pour les résidences seniors. En raison des faibles besoins de ces établissements, il est proposé de prévoir une place de stationnement par logement.
- b) la modification du nombre de places exigées pour les constructions à usage de professions libérales. Le règlement actuel impose 2 places pour 10m² de SHON affectée à l'usage professionnel. Il est proposé de prévoir, comme pour les bureaux, 1 place par m² de SHON affecté à l'usage professionnel.

8 - Composition du dossier

81 - Délibération du Conseil Municipal en date du 16 mai 2008

82 - Délibération du Conseil Municipal en date du 25 août 2008

83 - Arrêté n° 593-2008/09

84 - Décision du Tribunal administratif en date du 22/07/2008

85 - Notice explicative

851 – Annexe 1 - Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 7 Aus

852 - Annexe 2 - Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 9 Aus

853 – Annexe 3 - Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 14 Aus

854 - Annexe 4 - Modification des articles Ua7 et Ub 7

855 - Annexe 5 – Création d'un sous-secteur Uat 1 avec modification de l'article Ua10 du secteur Uat

856 - Annexe 6 - Création d'un sous-secteur 1 Uaf 1h

857 - Annexe 7 - Modification de l'article Uc2 – sous-secteur Ucg

858 - Annexe 8 - Création d'un sous-secteur Utc avec modification de l'article Ut 10

859 - Annexe 9 - Modification des articles 12 des zones Ua, Ub, Uc, et Ud

9 - La concertation

Le bilan de la concertation préalable pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 7 Aus, 9 Aus, et 14 AUS, a été approuvé par le Conseil Municipal dans sa délibération du 16 mars 2008.

Le Conseil Municipal a également décidé, par délibération en date du 25 août 2008, de valider et d'incorporer à la procédure d'Enquête Publique des modifications de zonage et de règlement.

10 – Déroulement de l'Enquête Publique

101 – Désignation du commissaire-enquêteur

Par décision n° E08000372/35 du 22/07/2008, M. Le Président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné M. Guillaume ROUXEL, 3, rue Julien Quintin, BP 60, YFFINIAC (22120) en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique de modification du Plan Local d'Urbanisme de PLENEUF -VAL-ANDRE

102 - Démarches diverses

Le 26/09/2008 - prise de contact, remise du dossier, fixation des permanences

Le 23/10/2008 - présentation du dossier/ adjointe *URBA*

Le 24/10/2008 - visite sur le terrain de tous les sites concernés

Le 19/11/2008 - déplacement au Pays de St Briec (dossier SCOT actualisé)

Le 22/11/2008 - déplacement à la demande des riverains zone des Dîmes

Le 26/11/2008 - déplacement à la demande de personnes concernées par inondations

Le 05/12/2008 - demande précisions au Responsable des services techniques de la ville

Divers

- Contact Directrice CC « Côtes de Penthièvre » (PLH)
- Contacts avec les services de l'Etat et du CG pour demandes de précisions

Remise du rapport et des conclusions motivées

- RV avec Monsieur le Maire le jeudi 11 décembre 2008

103 – Permanences du commissaire enquêteur

Lundi 27 octobre 2008 de 9 H à 12 H

Mardi 4 novembre 2008 de 9 H à 12 H

Mercredi 12 novembre 2008 de 9 H à 12 H

Vendredi 21 novembre 2008 de 14 H à 17 H

Vendredi 28 novembre 2008 de 14 H à 17 H

104 - Publicité

Constatée par le Commissaire-enquêteur sur les différents sites concernés

Certificat d'affichage réalisé par l'agent de police municipale

Coupures des journaux Le Télégramme et Ouest -France

105 - Observations

36 personnes ont été reçues à la permanence du Commissaire-enquêteur
17 personnes se sont exprimées par écrit

Ces personnes

- contestent le mode d'urbanisation actuel
- en appellent au respect de la loi littoral
- évoquent la question des inondations et attendent la solution-travaux
- estiment que la suppression de places de stationnement est une ineptie
- souhaitent une plus large concertation sur les projets « Casino » et « Golf »
- évoquent avec acuité la question récurrente des eaux pluviales
- appellent de leurs vœux des infrastructures de circulation douce

L'association pour la Qualité de la Vie à Pléneuf-Val-André (A.V.A.)

Agréée au titre du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Environnement, comptant 340 adhérents, parfaitement dans son rôle, a produit sa réflexion pendant la phase de Concertation et au cours de l'Enquête.

L'association locale A.V.A. :

- souligne la perfectibilité de la Concertation
- examine chacun des projets soumis à la Modification du P.LU.
- dénonce le manque d'approfondissement des études préalables
- procède à une lecture précise du SCOT
- en appelle au respect de la Loi Littoral
- et à la mise en compatibilité du PLU au SCOT.

Le présent rapport répond à l'ensemble des interrogations et observations déposées à l'Enquête.

La révision du PLU est demandée.

11 - La compatibilité au SCOT

Contexte

La montée en puissance des attentes en matière de qualité de vie et de préservation de l'environnement, accompagnées d'une pléthore de textes législatifs visant la protection du «patrimoine naturel » mérite qu'on s'assure de l'adéquation des moyens aux objectifs.

Le Document d'Orientation Générale du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de St Brieuc pose trois principes (imposés par l'article R 122-3 du code de l'urbanisme) :

- promouvoir une qualité de vie dans un environnement de qualité
- assurer la cohésion sociale et territoriale du Pays de St Brieuc
- affirmer et renforcer la position économique du Pays de St Brieuc

Chapitre 2 - Garantir la protection de notre capital environnemental

2.1 - Protéger les espaces naturels

2.1.2 - Protéger la nature ordinaire

2.1.3 - Protéger les vallées

2.1.4 - Maintenir et créer des corridors écologiques constitutifs de la trame verte

2.1.5 - Valoriser le paysage et la diversité patrimoniale du territoire

2.2 - Prendre en compte la loi « Littoral »

2.2.1 - Protéger les espaces sensibles du littoral

2.2.2 - Les possibilités ménagées par la Loi Littoral «d' extension limitée » de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

- a) Définition de l'extension limitée de l'urbanisation
- b) L'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage?
 - La distance au rivage, qui tient compte des éléments du relief et du paysage qui caractérisent l'ambiance maritime
 - La co-visibilité, qu'elle soit appréciée du rivage ou de l'intérieur des terres
 - La nature de l'espace (urbanisé ou non) séparant la zone concernée du rivage

2.3 - Gérer les ressources naturelles

2.3.1 - Préserver les ressources en eau et en assurer la qualité

- a) préserver les zones humides et leur fonctionnement
- b) améliorer et préserver la qualité des eaux

2.4 - Assurer la prévention des risques

2.4.1 - Prendre les dispositions nécessaires pour assurer l'information préventive des risques majeurs

2.4.2. - Prévenir les risques naturels

- a) le risque « inondation »

.....

Dans les communes littorales

Toute zone d'urbanisation nouvelle de plus de 1 ha devra faire l'objet d'analyses préalables (insertion dans le site, dessertes, réseaux, déplacements doux, sécurisation des liaisons, zones humides, assainissement, exploitations agricoles)

Types d'inondation concernant Pléneuf Val André (annexe 7 du SCOT)

- inondation de plaine
- submersion marine
- ruissellement et coulées de boue
- figure à l'atlas des zones inondables
- dossier d'information communal sur risques majeurs (DICRIM) : **réalisé**

Chapitre 3 - Orienter le développement de l'urbanisation

3.1 - Structurer le développement à partir des pôles urbains

3.2. - Promouvoir une urbanisation et un développement solidaires sur l'ensemble du territoire

3.3 - Organiser le développement de l'urbanisation

3.3.1 - Economiser l'espace

- a) Limiter l'étalement urbain par l'instauration de coupures vertes
- b) Favoriser la densité de l'urbanisation en créant de nouvelles formes urbaines
- c) Valoriser l' attractivité des pôles centraux, patrimoniaux et touristiques
- d) Accorder des priorités dans les secteurs et les modes d'urbanisation à privilégier

3.3.2 - Organiser le développement urbain

- a) Renforcer l'urbanisation des bourgs et des centres-villes
- b) Maîtriser le développement urbain des hameaux et des villages sur les communes non littorales

3.3.3 - Intégrer l'environnement dans la réflexion urbanistique

3.3.4 - Inciter les constructions et aménagements urbains accessibles à tous

3.3.5 - Favoriser la mixité dans le type d'habitat, le mode d'occupation des logements et la construction de logements sociaux...

- a) en favorisant une dynamique de projet urbain pour les futures opérations d'aménagement et de construction
- b) en s'appuyant sur les programmes locaux d'habitat (PLH)
- c) en imposant la construction de logements sociaux dans les opérations nouvelles

3.3.6 - Prévoir un quantitatif des besoins en logement et en espace par secteur géographique

Chapitre 6 - La mise en œuvre du SCOT

6.2 - L'observation, le suivi des indicateurs, l'appui aux communes

6.2.1 - Des indicateurs à définir et un suivi à assurer pour adapter le document aux évolutions

6.2.2 - Des outils à disposition des communes

Des outils sont à disposition des communes pour préciser les intentions et objectifs du S.C.O.T. ou les guider dans l'élaboration de projets de développement :

- Note « Recommandations pour. .. conception d'opérations de développement»
- Approche Environnementale de l'Urbanisme, développée par l'A.D.E.M.E.
- Tableaux de synthèse, éléments de «territorialisation » des trois grands secteurs: l'urbain, le littoral, le rural
- Atlas cartographique par thème. .. pour compléter les documents d'urbanisme
- Plaquette « Planifier l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral »

Il s'agit ici, très succinctement, de donner un aperçu de l'importance du Schéma de Cohérence Territorial et d'évoquer l'obligation légale de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

L'intégralité de ces documents est à la disposition du public.

L'urbanisation pose aujourd'hui un corps de règles qui, dans une approche qui se veut globale et concertée, supporte mal précipitation ou passage en force.

12 - Observations du Commissaire-enquêteur

121 - Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 7 AUs (Lesquen)

Dans la partie Nord-ouest du bourg, à proximité de la rue Clémenceau
Terrain composé des parcelles en section M n° 147,406, et 407:
Projet de 9 lots de 525 m² et 790 m², pour une superficie totale de 8748 m²

Terrain actuellement desservi par la voie du lotissement de la Ville Cado, aménagée jusqu'à la parcelle section M n° 107
Les lots seront desservis par une voie intérieure que les propriétaires aménageront à partir de cet accès.

Emprise au sol non réglementée
Coefficient d'occupation du sol fixé à 0,40

Actuellement en pré

Le terrain présente un dénivelé vers le sud-ouest

« Un emplacement est réservé à l'ouest du lotissement pour un dispositif de rétention des Eaux Pluviales, sa capacité sera déterminée après une étude d'incidence Loi sur l'Eau.

Ce dispositif sera un bassin paysager à sec. Il servira, à terme, pour recevoir les Eaux Pluviales de l'ensemble de la zone 7AUs.

Son trop-plein se déversera dans le réseau communal existant d'Eaux Pluviales sur la place de Lesquen »

*« Préservation des zones humides -le bassin projeté dans la zone N jouxtant le lotissement et propriétaire du lotisseur, fera l'objet d'une étude d'incidence au titre de la Loi sur l'eau. Cette étude définira un type de bassin **ne perturbant pas le fonctionnement de cette zone humide** » .*

*« Densification des formes urbaines / logements sociaux - Un lot sera consacré au **logement social si la Commune le souhaite**: dans ce cas, une surface permettant de réaliser 2 ou 3 logements leur sera réservée. »*

Le Commissaire-enquêteur souligne le contexte de réalisation de ce lotissement

Une description très sommaire suffit à mettre en lumière la fragilité de l'environnement: un pré, un bassin projeté dans la zone naturelle (N)

Un lot réservé au logement social si la commune le souhaite (peut-on faire à moins ?)

122 - Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 9 AUs (chemin des Dîmes)

Dans la partie sud-ouest du bourg, dans le prolongement du chemin des Dîmes
Composé de 14 lots de 475 et 910 m² pour une superficie totale de 11740 m²

Desservi par une voie intérieure qui sera réalisée dans le cadre de l' aménagement. du terrain

Emprise au sol non réglementée
Coefficient d'occupation du sol fixé à 0,40

Terrain actuellement en culture
Présente une très faible dénivelée vers le Sud (quel pourcentage ?)
Surélevé par rapport au chemin et aux parcelles environnantes, il surplombe le secteur et offre une perspective à l'ouest, vers le Val André

« Un emplacement est réservé au sud - ouest du lotissement pour **un dispositif de rétention des Eaux Pluviales**, qui sera déterminé après une étude d'incidence Loi sur l'Eau.
Ce dispositif sera **un bassin paysager à sec**»

« Assainissement eaux usées - les lots seront raccordés au réseau d'assainissement eaux usées réalisé par les lotisseurs. Le raccordement au réseau communal sera déterminé après réalisation du plan topographique et études des diverses solutions, et se fera soit sur le Chemin des Dîmes, soit sur la rue de la Cour.

Si besoin, ils installeront **une pompe de relevage des Eaux Usées** au point bas de leur lotissement»

« Assainissement eaux pluviales -les lots seront raccordés au collecteur Eaux Pluviales du lotissement réalisé par les lotisseurs. Ce collecteur se déversera dans un **dispositif de rétention** des Eaux Pluviales aménagé dans la partie Sud-ouest du projet. Le **trop-plein du bassin** se déversera dans un **fossé à aménager rue des Dîmes, jusqu'au réseau communal.** »

« Insertion dans le paysage - Le lotissement se situe sur un versant comportant des urbanisations récentes, dans un secteur topographique **exposé à la vue depuis des espaces proches du littoral**, sans pour autant déborder sur une crête ... »

« Densification des formes urbaines / logements sociaux – Un lot sera consacré au **logement social si la Commune le souhaite**: dans ce cas, une surface de 700 m² environ permet de réaliser 2 ou 3 logements. »

Projet sur un terrain de plus d'un ha méritant une étude environnementale

Site paysager remarquable

Site en co-visibilité sur espace proche du rivage (Loi Littoral)

Situé sur un bassin versant au-dessus de la station d'épuration

123 - Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 14 AUs (La Ville COQUEN)

Au Sud-est et à 800 mètres du centre de Pléneuf au lieu-dit « La Ville COQUEN »
Comportant 11 lots de 394 m² et 900 m², sur une superficie totale de 10047 m²,

Desservi à partir des routes des Galimènes et des Clos Grimault.

Terrain plat à **usage de prairie**
Pente faible de 3% d'est en ouest
Pas de zone humide recensée

Emprise au sol non réglementée
Coefficient d'occupation du sol fixé à 0,40

« Destination des lots - ... toutefois afin de garantir une diversité des types de logement à construire, **de petits collectifs** peuvent être envisagés sur certains lots ».

« Réalisation - réflexion sur l'aménagement de l'ensemble de la zone réalisée en un lotissement de 22 lots. Ouverture partielle pour 11 lots avec des surfaces entre 394 et 900m², pour une moyenne de 570 m².
Toutefois, afin de favoriser l'implantation de bâtiment groupé, ou de construction jumelée, certains lots pourront être modifiés. »

« Organisation - ...une 3^{ème} voie en impasse permet de desservir les lots 10, 11, 12 par la rue du Clos Grimault... »

« Insertion dans le paysage - ... En outre la zone est à plus de 2 kilomètres du rivage et en étudiant la topographie générale, son aménagement n'aggraverait pas le paysage vu depuis le littoral. ... »

« Réseaux - ... pour 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. ... »

1230 - Observations du service Infrastructures et Transports du Conseil Général

« ... S'agissant de la zone 14 Aus, l'accès principal du futur lotissement se situe au Sud par la route des Galimènes. Cette voie, à terme, aura vocation de route principale, voire de « rocade », et pourra être transférée dans le domaine départemental (emplacement réservé au P.L.U.)

La desserte de cette zone doit être sécurisée par un aménagement de carrefour (tourne à gauche par exemple) qui fera l'objet d'un emplacement réservé.

Par ailleurs, compte tenu de la pente naturelle du terrain, le réseau routier départemental constituera l'exutoire des eaux pluviales : tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et de bonne qualité.

Il convient d'évaluer l'incidence du rejet des eaux pluviales sur la voie (surfaces imperméabilisées constituées par les voiries et le stationnement, eaux de toiture, ...) et étudier si la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales est nécessaire, notamment suivant le résultat des calculs de débit.

De même, dans le cas de système d'assainissement autonome, il importe de préciser s'il est envisagé que la route des Galimènes constitue l'exutoire des eaux usées épurées, d'en mesurer la quantité et la qualité et l'incidence sur la voie.

Enfin, il y a lieu de préciser si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau. ... »

L'idée de petits collectifs obéit à une recherche de densification et de mixité sociale

Le traitement des eaux pluviales s'inscrit dans le projet routier départemental

124 – Modification de l'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il s'agit d'adapter ce règlement en proposant la formulation suivante: « si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée, horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m »

La réforme de l'instruction des permis de construire, en application depuis le 1/10/2007, exige que soit modifiée la règle de distance des bâtiments qui ne joignent pas la limite séparative.

Nonobstant ce changement de la règle de l'article 7 du règlement des zones Ua et Ub, c'est toujours sous réserve du droit des tiers qu'est délivré le permis de construire.

Cette demande de modification est compréhensible.

125 - Création d'un sous secteur Uat 1 avec modification article Ua 10 - secteur Uat

Le règlement actuel indique, pour le secteur Uat, que les constructions nouvelles ne devront pas avoir une hauteur supérieure au niveau de la rue Charles de Gannes, soit 14 NGF

Il est envisagé de créer un sous-secteur Uat 1 autour du bâtiment du casino afin de permettre tous travaux d'aménagement ou d'extension de celui-ci.

L'article Ua 10 modifié proposera pour le secteur Uat 1 créé « que les constructions nouvelles ne devront pas avoir une hauteur supérieure au niveau du bâtiment du casino »

1° création d'un sous secteur Uat 1 autour du bâtiment du casino

2° pour ce secteur Uat 1 modification de l'article 10 du règlement de la zone: «hauteur maximale des constructions: au niveau du bâtiment du casino

Il s'agit d'adopter une règle qui lève la contrainte que fait peser la rédaction actuelle du règlement. A savoir, la norme NGF 14 (niveau général de la France à 14 mètres)

Il a été précisé au C.E. qu'il s'agissait de pouvoir installer un ascenseur (ce qui évite des transformations trop importantes à l'intérieur du bâtiment)

Le C.E. considère que le périmètre du sous-secteur créé correspond à l'emprise actuelle du casino.

Les photos panoramiques exposées en Mairie illustrent un projet qui ne dénature pas le site.

Le Commissaire-enquêteur adhère au bien-fondé de la modification demandée.

126 - Création d'un sous-secteur 1 Uaf 1h avec modification de l'article Ua 2

La municipalité veut préserver la destination d'un des fleurons historiques de la station, d'où la nécessité de créer un sous-secteur comprenant l'emprise du périmètre du Grand Hôtel et de modifier en conséquence l'article 2 du règlement de zone relatif aux types d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières.

.II. s'agit, en clair, que cet édifice ne soit affecté, comme le lui permettrait la règle d'urbanisme actuelle, à un usage autre que celui qu'on lui connaît.

1° création du secteur 1 Uaf 1 h, propre au Grand Hôtel

2° pour ce secteur 1 Uaf 1 h, modification de l'article 2 : **« les constructions réservées à l'activité hôtelière avec bar et restaurant »**

Il n'y a pas d'objection à cette modification.

127 – Modification de l'article Uc 2 – sous-secteur Ucg

Le règlement de la zone Uc du PLU propose dans son article Uc2- sous-secteur Ucg - les occupations et utilisations suivantes:

- « les constructions à usage de club-house, hôtel restaurant, hôtel résidence ou similaire et les aires de stationnement »

Cette zone est destinée à accueillir les constructions nécessaires au fonctionnement du golf ou bénéficiant de sa proximité. La commune souhaitant axer l'activité hôtelière sur ce secteur, il est proposé de modifier cet article sous la forme suivante:

- **« les constructions à usage de club-house, d'activité hôtelière avec bar et restaurant et les aires de stationnement »**

L'article est modifié comme suit : **« les constructions à usage de club-house, d'activités hôtelières avec bar et restaurant et les aires de stationnement. »**

Exit donc « hôtel résidence ou similaire » ce qui de près ou de loin pouvait s'apparenter à de la promotion immobilière. C'est donc une réduction notable des possibilités de construction.

Soit, mais ceci n'est pas un argument pour perdre de vue la Loi Littoral

128 – Création d'un sous-secteur Utc avec modification de l'article Ut 10 du règlement

La zone Ut est une zone équipée, destinée à recevoir des activités et équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes. L'article Ut 10 du règlement actuel autorise une hauteur maximale des constructions à 4,50 m au faîtage.

L'aménagement et l'extension des bâtiments d'exploitation existants du camping du Minihy reste difficile compte tenu de la superficie réduite du terrain.

Afin de permettre la création d'un logement de fonction sans diminuer le nombre d'emplacements du camping, il est proposé de créer un sous-secteur Utc limité à l'emprise

des bâtiments d'exploitation. Ce sous-secteur jouxtant une zone Uc, l'article relatif à la hauteur des constructions dans cette zone reprend la réglementation applicable à la zone Uc.

L'article Ut 10 du règlement sur la hauteur maximale des constructions sera modifié ainsi, pour le sous-secteur Utc :

La hauteur des constructions nouvelles devra respecter les normes suivantes :

- ***la différence d'altitude mesurée entre tout point de la sablière (ou de la ligne de bris en cas de comble à la Mansart ou du sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse) et le niveau du terrain naturel pris à son aplomb ne pourra excéder 6 m.***
- ***la hauteur au faîtage (hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures) ne pourra excéder 10 m.***

A la lecture de la modification demandée on peut, légitimement, se demander si c'est le camping qui est trop petit ou, si c'est le bâtiment d'exploitation.

On peut entrer dans la logique d'un raisonnement qui se défend, **«*permettre la création d'un logement de fonction* »** mais cette modification qui se veut mineure a une portée qui la dépasse.

En effet, le rédacteur de la modification emploie le pluriel **«... *des constructions nouvelles*»** Dans ce cas, il ne s'agit plus du seul bâtiment d'exploitation du camping.

Le Commissaire- enquêteur considère que cette modification s'éloigne singulièrement du règlement d'urbanisme approuvé en 2004.

129 - Modification des articles 12 des zones Ua, Ub, Uc, Ud du règlement

L'article 12 des zones Ua, Ub, Uc, et Ud définit les obligations en matière de stationnement des constructions et installations nouvelles.

Dans le but de favoriser le développement économique de la commune il est proposé de modifier cet article par:

- c) la création d'un paragraphe supplémentaire correspondant aux stationnements pour les résidences seniors. En raison des faibles besoins de ces établissements, il est proposé de prévoir une place de stationnement par logement.*
- d) la modification du nombre de places exigées pour les constructions à usage de professions libérales. Le règlement actuel impose 2 places pour 10m² de SHON affectée à l'usage professionnel. Il est proposé de prévoir, comme pour les bureaux, 1 place par m² de SHON affecté à l'usage professionnel.*

Modification motivée par un souci de développement économique et une observation de la réalité des besoins dont la municipalité a sans doute conscience.

Pour autant peut-on s'affranchir d'un plan global de stationnement. Il est dit en substance, à l'enquête, que la réduction du stationnement n'est pas de nature à faciliter la circulation pendant la saison

Le C.E. pense qu'à situation exceptionnelle, organisation exceptionnelle.

Pas d'objection à la volonté politique d'améliorer, en dernière analyse, ce qui lui semble être une recherche de l'intérêt général.

B - CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le C.E. distingue dans le présent projet de Modification du P.L.U. de Pléneuf-Val-André :

- a) les modifications de règlements de zones qui ont une utilité à court terme sans ouvrir la brèche à une urbanisation qui figerait le cadre pour de nombreuses années
- b) et la poursuite d'une urbanisation qui est
 - o notamment empêchée par un défaut de maîtrise de la gestion du cycle de l'eau,
 - o éloignée du concept de mixité sociale,
 - o et qui se prive notamment d'une approche globale de préservation du patrimoine naturel

La situation exige un certain pragmatisme. Une pause dans l'urbanisation est souhaitable, le temps de la mise aux normes de tous les outils qui contribuent à la gestion du cycle de l'eau. En l'espèce, nécessité fait loi.

Les nombreuses études recensées montrent que la mesure de la situation est prise.

Les méthodes qui ont eu cours sont révolues. L'urbanisation s'inscrit dans une perspective socialement très large, et mobilise une pluralité d'acteurs à différentes échelles du territoire

S'il y a pléthore de règles posées par le législateur c'est pour exiger que...} l'espace soit géré dans la perspective d'un développement durable.

Le C.E. préconise la mise en révision du P.L.U. pour le rendre compatible au S.C.O.T. du Pays de St Brieuc et permettre une approche globale et durable de l'urbanisation de Pléneuf-Val-André.

En toute cohérence, le Commissaire-enquêteur émet DEUX AVIS :

1° - AVIS DEFAVORABLE aux modifications suivantes :

- 1 - Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 7 AUs
- 2 - Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 9 AUs
- 3 - Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 14 AUs
- 8- Création d'un sous-secteur Utc avec modification de l'article Ut 10

2° - AVIS FAVORABLE aux modifications suivantes:

- 4 - Modification des articles Ua7 et Ub 7
- 5 - Création d'un sous-secteur Uat 1 avec modification de l'article Ua10 du secteur Uat
- 6 - Création d'un sous-secteur 1 Uaf 1 h
- 7 - Modification de l'article Uc 2 - sous-secteur Ucg
- 9 - Modification des articles 12 des zones Ua, Ub, Uc, et Ud

A Pléneuf-Val-André le 11 décembre 2008

Le Commissaire-enquêteur,
Guillaume ROUXEL

