



InfoAVA

mail

N° 37

19 rue du Gros Tertre
22370 Pléneuf-Val-André

ava.pleneufvalandre@wanadoo.fr

26 janvier 2015

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Fin de l'élaboration et de la mise au point finale en concertation avec la population au cours de l'année 2015.

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

En mai 2011, cette révision semblait s'engager dans de bonnes conditions de concertation ; **trois ateliers « développement durable »** avaient en effet été mis en place, auxquels l'AVA et d'autres participants étaient associés :

- La qualité environnementale de la commune, (3 mai 2011)
- Déplacements, mixité et organisation de l'espace, (17 mai 2011)
- Quels impacts des bâtiments sur l'environnement ? (7 juin 2011)

Il s'agissait de :

- S'interroger sur l'avenir de la commune (horizon 10 à 15 ans),
- Aider la collectivité à élaborer des réponses aux enjeux environnementaux.
- Partager les connaissances et confronter les points de vue.
- Faire émerger des orientations communes permettant d'éclairer les élus dans leur définition d'un projet d'aménagement et d'urbanisme respectueux de l'environnement.

Cependant, après une réunion de restitution de ces ateliers, le 8 juillet 2011, **l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) s'est poursuivie à huis clos**. Les documents préparés par l'AVA pour contribuer utilement à la révision du PLU ont été adressés à leur date à la Mairie -qui n'a pas cru nécessaire d'en accuser réception- et à tous les conseillers municipaux. Ils n'ont pas été mis en discussion au sein de groupes de travail comportant la participation de l'AVA ; au vu du projet de PLU présenté au public le 16 décembre 2014, il ne semble qu'ils aient été exploités.

Le texte du PADD présenté au public le 13 mars 2012 n'avait pas donné lieu à la concertation que nous attendions ; il ne nous avait été communiqué par le maire que quelques jours au préalable, sans que nous puissions lui remettre nos premières observations en temps utile pour qu'elles puissent alors être prises en compte ; mais, avant son adoption par le Conseil municipal le 22 mars 2014, ce texte avait été complété pour répondre à notre demande concernant l'application de la règle des 20% de logements sociaux.

Tel qu'il a été ainsi adopté, le PADD ne comportait que des orientations restant souvent très générales, qu'il était nécessaire de préciser dans « **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** » (article L123-1-4 du code de l'urbanisme).

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

Le PADD tel qu'il avait été adopté en 2012 ne comportant que des dispositions très sommaires sur **la protection et la mise en valeur du patrimoine**, renvoyait, en la matière, à une étude lancée par la municipalité « *Diagnostic destiné à créer un répertoire du patrimoine architectural, urbain et paysager* ».

En 2012, l'AVA a été invitée aux 3 premières réunions de travail destinées à permettre au cabinet d'architecture et d'urbanisme retenu de faire le point des travaux réalisés ou en cours et de requérir des élus des directives pour les poursuivre. Mais cette association a été suspendue pour la quatrième réunion, qui s'est tenue le 4 décembre 2012.

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

Ainsi, **toute participation a été suspendue depuis plus de deux ans**, alors que ni les ateliers auxquels nous avons été appelés à participer en mai/juin 2011, ni les 3 premières réunions de 2012 concernant l'inventaire patrimonial n'avaient réellement pour objet la concertation sur un projet d'urbanisme à inscrire dans la révision du PLU.

En organisant une réunion publique de présentation du projet de PLU le 16 décembre 2014, suivie de 2 permanences du bureau d'études, et en rééchelonnant la fin de l'élaboration du PLU et sa mise au point finale, la municipalité semble vouloir lancer une certaine concertation avec les habitants.

Outre les documents présentés lors de la réunion, le site internet de la mairie permet de consulter le projet de règlement et son document graphique, ainsi que la carte de zonage du patrimoine. En revanche ni le projet de rapport de présentation ni les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n'ont été publiés.

Au vu des informations ainsi diffusées, nous avons rencontré le bureau d'études, lors de l'une de ses permanences, en présence de l'adjoint au Maire en charge de l'urbanisme, pour faire part de quelques réflexions :

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

...les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

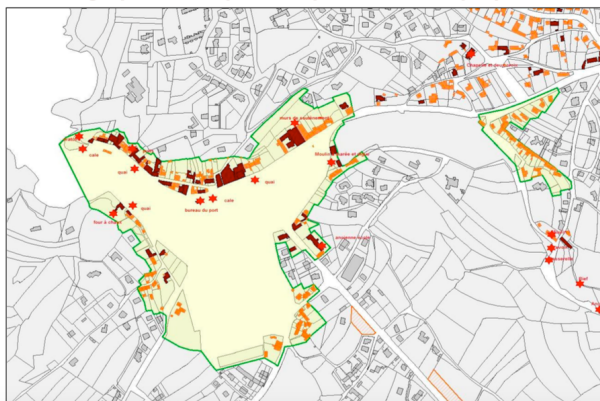
Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

VALORISER LA RICHESSE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN
(exemple de cartographie de la planche patrimoine du projet de PLU)



1 Renouvellement urbain.

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

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



En fait, sous l'intitulé de « renouvellement urbain », le bureau d'étude n'a pris en compte que les opérations réalisables à partir de la démolition d'un bâti ancien (garage, activités portuaires, ...), qui représentent les 80 logements.

S'agissant des disponibilités au cœur des espaces bâtis, il faut ajouter 31 ha sur les 43 ha encore vierges au sein de l'enveloppe urbaine, représentant 600 logements :

- zones UCd concernant les terrains de plus de 4 000 m² disponibles au sein des quartiers de l'agglomération où les constructions devront respecter les orientations de densités inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U.
- et zones à urbaniser 1AU ou 2AU.

Hors enveloppe urbaine il resterait donc à trouver 16,7 ha, pour 320 logements.

Ces éléments seront précisés dans le rapport de présentation.

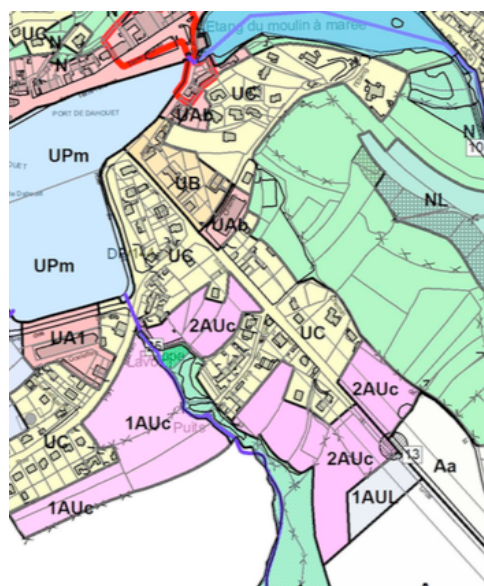
2 Extension de l'urbanisation en continuité avec l'agglomération

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

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

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

Cette zone 1AUL, correspond au projet d'aire de camping-cars de la Princelle, qui aurait déjà été approuvé par le Préfet.

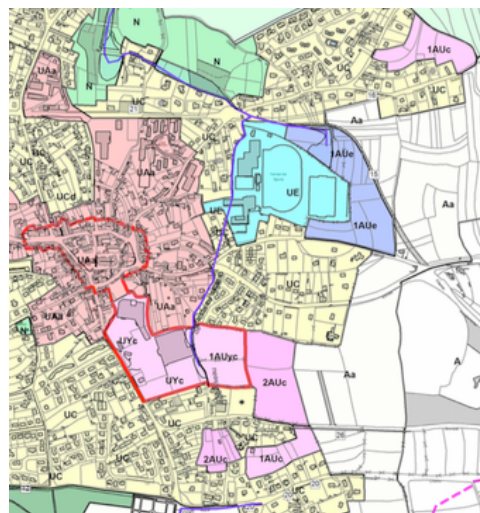


3 Extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

Le projet de SCOT entend limiter l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage en dehors des sites nécessaires à l'organisation d'un développement urbain planifié, durable, mesuré et maîtrisé intégrant les caractéristiques locales, comme la Loi littorale le prévoit.

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

Le bureau d'études souligne, à cet égard, que les sites retenus sont tous situés aux abords des pôles que sont le Bourg et Dahouët, afin de les renforcer.



4 Mixité sociale

Le projet de règlement du PLU reprend, pour les différentes zones à vocation principale d'habitation, les dispositions du SCOT relatives à l'obligation de **20% de logements sociaux pour toute nouvelle opération à partir de 10 logements.**

Une erreur s'est glissée dans le SCOT, quant à la définition des différentes catégories de logements sociaux ; sa transcription dans le PLU sera corrigée.

5 Orientations d'aménagement et de programmation

Plusieurs articles du règlement du projet de PLU font référence aux « Orientations d'aménagement et de programmation » (OAP). *Il aurait été intéressant de pouvoir les consulter ; mais elles n'ont pas été publiées sur le site de la mairie.*

En fait, elles sont encore en cours de rédaction, de même que le rapport de présentation.

6 Rôle de la communauté de communes

Sur plusieurs points, **le projet de SCOT préconise des réflexions intercommunales, spécialement dans le cadre des EPCI.** Il est probable que, pour ce qui concerne la Communauté de Communes de la Côte de Penthievre, elles ne sont guère avancées. *Il serait souhaitable toutefois que le point de ces réflexions soit fait dans le rapport de présentation.*

7 Conclusion

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

En outre **les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) semblent encore à concevoir en grande partie** et le projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Osons espérer que ce sera cette fois **l'occasion de mettre réellement en œuvre une concertation avec les associations représentatives et avec la population**, même si le calendrier affiché par la municipalité semble excessivement serré :

- débat sur le PADD en conseil municipal en février 2015
- et arrêt du projet de PLU en avril 2015.

Ce calendrier pourrait être desserré puisque la municipalité paraît reporter en fin d'année l'approbation du PLU révisé après consultation des personnes publiques associées et enquête publique.