



**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

Février 2012

**Eléments de réflexion
sur la densification de l'habitat
à inscrire dans le
Projet d'Aménagement et de Développement Durable
(PADD)
du Plan local d'Urbanisme**

Contribution de l'AVA pour la concertation et le débat public.

Sommaire.

<u>I – Introduction</u>	2
<u>II – La densification de l'habitat :</u> <u>objectifs et limites</u>	3
<u>III – La densification de l'habitat sur notre commune</u>	4
<u>Objectif général de protection des terres agricoles</u>	4
<u>Spécificités de la densification de l'habitat sur notre commune :</u> - <u>l'extension limitée dans les zones « proches du rivage »</u> - <u>la sauvegarde du patrimoine architectural, urbain et paysager</u> - <u>la prise en compte de l'objectif de sauvegarder</u> <u>le type de résidence familiale traditionnelle.</u>	
<u>Les moyens et les limites de la densification</u> <u>dans le respect de la loi Littoral</u>	6
<u>IV – La décision de l'Assemblée générale AVA août 2011.</u>	8

I – Introduction.

La densification de l'habitat est l'un des objectifs du « Grenelle de l'Environnement ». il s'agit d'abord de freiner la destruction des terres agricole , mais aussi de réduire le coût de la voirie et des réseaux eau potable, eaux usées et de ruissellement, électricité, téléphone, de réduire les déplacements quotidiens et de lutter contre le « mitage » des paysages.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saint-Brieuc prend très largement en compte l'objectif de la densification de l'habitat, et, à cette fin, au-delà des orientations qu'il recommande, il comporte une prescription : dans les lotissements, la superficie moyenne des lots accueillant des habitations individuelles ne doit pas dépasser 700 mètres carrés (voir le doc. AVA « *Relevé des dispositions du DOG concernant la commune de Pléneuf-Val-André...* » p.14 – InfoAVA/mail n°11 mai 2010).

Cependant, cet objectif se heurte à des dispositions de la loi Littoral qui, dans les zones dites « proches du rivage », s'opposent à la densification du paysage. Le SCOT rappelle la primauté de la loi ; mais la notion de densification du paysage, propre à la loi, est relative et n'exclut pas nécessairement la densification de l'habitat. Le problème est particulièrement complexe pour une commune comme la nôtre dont la plus grande partie du territoire utile est classée « zone proche du rivage ».

Après sa note à l'attention des élus pour les guider dans la mise en œuvre des orientations et prescriptions concernant le logement social, le Syndicat mixte du Pays de Saint-Brieuc avait annoncé une note sur la densification de l'habitat à l'attention de tous les élus mais spécialement des élus des communes littorales et des Communautés de communes dont elles sont membres. Nous l'attendions pour réfléchir aux applications qu'il y aurait lieu de prendre dans le PLU révisé, et soumettre des propositions à cet égard dans le cadre de la concertation attendue sur la révision en cours. Elle n'avait pas été arrêtée à notre connaissance à la date de notre assemblée générale d'août dernier, et, aujourd'hui, il y a tout lieu de penser que sa mise au point est ajournée, le problème étant repris et approfondi en référence à la fois aux évolutions législatives et aux contraintes propres aux communes propres du Syndicat.

Le Conseil d'administration a présenté à l'Assemblée générale le 12 août dernier un projet de décision spéciale, qui a été voté, concernant la densification de l'habitat ; elle fait l'objet d'un long exposé dans le rapport lui-même. Nous escomptions que les termes du mandat donné au Conseil d'administration par l'Assemblée générale et les réflexions présentées dans le rapport seraient pris en compte au stade de la concertation préalable à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et que nous serions alors en mesure de mieux appréhender tous les éléments de ce problème pour formuler des propositions plus solidement fondées.

Cette concertation n'ayant pas eu lieu et le « Projet d'Aménagement et de Développement Durable » devant être très prochainement arrêté, nous rappelons ci-après les réflexions et propositions déjà présentées.

La densification de l'habitat : objectifs et limites.

L'éditorial de *La Lettre de l'AVA* (n°36 mai-juin 2011) présente les termes du problème tel qu'il se pose de notre point de vue :

- on ne peut que souscrire à l'objectif principal de la densification de l'habitat qui est de freiner la destruction des terres agricoles, mais il faut rappeler en même temps que l'une des causes majeures de cette destruction est « *la boulimie d'espaces de l'urbanisme commercial* » ;
- la densification de l'habitat doit s'effectuer dans chaque commune en fonction de ses caractères propres et l'un d'eux, sans doute le plus déterminant pour notre commune, est son caractère littoral ;
- l'attractivité touristique de notre territoire est très largement déterminée, comme le SCOT le constate, par la sauvegarde et la mise en valeur de nos paysages naturels et urbains ;

- la loi Littoral ne s'oppose pas à la densification de l'habitat mais à la surcharge des paysages urbains ; elle s'oppose au « mitage » des paysages naturels.

La densification de l'habitat sur notre commune.

Le rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée générale du 12 août comporte à cet égard un titre 4 qui est ici intégralement repris.

Sont présentées les spécificités à prendre en compte :

- l'extension limitée de l'urbanisation dans les « zones proches du rivages » ;
- la sauvegarde du patrimoine architectural, urbain et paysager ;
- la prise en compte de l'objectif de sauvegarder le type de résidence familiale dans une mesure et avec des moyens à déterminer.

Sont ensuite présentées des observations sur les moyens et les limites de la densification au regard de ces spécificité dans le respect de la loi Littoral.

II – La densification de l'habitat : objectifs et limites.

(éditorial de *La Lettre de l'AVA* n°36 mai – juin 2011)

La densification de l'habitat est l'une des Orientations Générales du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Brieuc que le Plan Local d'Urbanisme doit intégrer. L'objectif principal de la densification de l'habitat est de contribuer à freiner la destruction des terres agricoles. On ne peut que de souscrire à cet objectif.

Dans l'analyse de la situation en vue d'établir un « projet de territoire » pour la Communauté de communes Côte de Penthièvre que nous avons présenté dans notre dernier numéro, il est relevé qu'entre 1985 et 2005

- les surfaces « artificialisées de notre territoire communautaire ont doublé,
- les surfaces « artificialisées » par habitant ont augmenté de 75%.

Au cours des 1ères Assises nationales du Foncier qui viennent de se terminer à Lille, l'alarme a été renouvelée à l'égard de la surconsommation d'une ressource qui devient rare, la terre agricole, mais il a été fortement souligné que cette surconsommation ne découle pas seulement de l'extension incontrôlée de l'habitat individuel : « *une cause majeure est la boulimie d'espaces de l'urbanisme commercial* ».

La densification de l'habitat en tant que frein à la destruction des terres agricoles ne peut avoir qu'un effet limité si la mesure n'est pas accompagnée de mesures à l'égard des autres causes de cette destruction. Il y a là une réflexion à poursuivre dans le cadre de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale, en corrélation avec celles qui concernent la mixité fonctionnelle urbaine et l'objectif de favoriser l'implantation des commerces et services de proximité.

La densification de l'habitat doit s'effectuer sur chaque commune en fonction de ses caractères propres et l'un d'eux, sans doute le plus déterminant pour notre commune est son caractère littoral.

A cet égard, le Schéma de Cohérence Territoriale rappelle les dispositions de la loi Littoral qui, dans l'objectif de la sauvegarde de la qualité des paysages, restreignent la densification urbaine. Pour réduire l'effet de ces restrictions sur la densification de l'habitat, il recommande une requalification de l'habitat dans les zones construites et la recherche de nouvelles formes d'urbanisation ; mais il invite aussi à la solution de reporter le développement de l'habitat en arrière des « espaces proches du rivage ».

Le Schéma de Cohérence Territoriale rappelle que la sauvegarde et la mise en valeur des paysages naturels et urbains sont des objectifs majeurs : il ne s'agit pas seulement d'assurer aux résidents un cadre de vie de qualité, il s'agit aussi d'assurer l'attractivité touristique de nos territoires, base de notre économie.

Cependant, une fois encore, la loi Littoral risque d'être critiquée au motif qu'elle viendrait contrarier l'objectif de base de freiner la destruction des terres agricoles tant dans l'intérêt immédiat des exploitants et de l'économie locale que dans les perspectives d'un développement durable.

Il faut d'abord rappeler que **la loi Littoral** ne s'oppose pas à une extension interne de l'urbanisme dans les communes littorales, mais qu'elle exige qu'elle soit justifiée, et que, dans les « espaces proches du rivage », elle **ne s'oppose pas à la densification de l'habitat mais à la surcharge des paysages urbains** ; il appartient aux auteurs des PLU d'y inscrire des dispositions conciliant au mieux des objectifs différents.

La loi Littoral apporte une contribution forte à la sauvegarde des terres agricoles : elle s'oppose à la dispersion de l'habitat le long des côtes et à l'arrière des « espaces proches du rivage » dans les communes qui lui sont soumises. Il est certain que le report du développement de l'habitat en arrière des « espaces proches du rivage » aurait risqué d'avoir des effets pervers lorsqu'il s'effectue sur des communes « rétro-littorales » sur lesquelles ne s'appliquent pas les dispositions restrictives de la loi Littoral sur l'extension de l'urbanisation ; pour éviter ce risque, le Schéma de cohérence (SCOT) du Pays de Saint-Brieuc comporte des dispositions en vue de « maîtriser le développement urbain des hameaux et des villages sur les communes non littorales » qui en limitent strictement l'extension.

III – La densification de l'habitat sur notre commune.

(extrait du rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée générale du 12 août 2011)

3-1 – L'objectif général de protection des terres agricoles.

Jusqu'à ces deux dernières décennies, la disparition des terres agricoles par « artificialisation » n'a guère retenu l'attention du grand public et même d'une partie notable de nos dirigeants ; ces terres apparaissaient plutôt surabondantes puisqu'il a été nécessaire, pour éviter des surproductions, d'organiser des mises en jachère. Ce temps-là est révolu. Désormais toutes les autorités politiques et administratives, tous les professionnels du foncier, et une notable partie de l'opinion sous l'influence des campagnes politiques écologiques et marquée par l'emballement des marchés des matières premières agricoles, s'inquiètent de l'accélération de la perte des terres agricoles. Le cri d'alarme de certains spécialistes et professionnels, sur la surconsommation de ces terres par l'étalement de l'habitat, par l'explosion des zones commerciales ou d'activités diverses, et par les infrastructures routières et de loisirs, est désormais entendu. Si, en France, la consommation des terres agricoles croît une fois et demie plus vite qu'en Allemagne, ce n'est pas dû seulement à la démographie ; c'est également dû à la préférence générale de nos compatriotes pour l'habitat individuel et à des politiques moins marquées qu'en Allemagne par les thèmes écologiques.

Entre 1992 et 2004, l'augmentation des terres « artificialisées » a été de 20%, alors que l'augmentation de la population n'a été que de 6%

Sur la Communauté de communes Côte de Penthièvre, entre 1985 et 2005, les surfaces « artificialisées » ont presque doublé ; elles représentent en 2005 plus de 10% de la surface du territoire. Dans la même période, la surface « artificialisée » par habitant a augmenté de 75%.

On ne peut donc que souscrire aux orientations, recommandations et prescriptions du SCOT, dont celles concernant les lotissements :

- dans les lotissements, la superficie moyenne des lots accueillant des habitations individuelles ne doit pas dépasser 700 mètres carrés ;
- les communes où la pression foncière est forte –comme c'est le cas à Pléneuf-Val-André- sont invitées à retenir dans leurs documents d'urbanisme une superficie moyenne plus faible favorisant la densification.

3-2 – Les spécificités de la densification de l’habitat sur notre commune.

3-2-1 – L’extension limitée de l’urbanisation dans les zones classées « proches du rivage » et le report en arrière du développement de l’habitat.

L’objectif général de la densification de l’habitat se heurte aux prescriptions de la loi Littoral concernant l’ « extension limitée de l’urbanisation » dans les « espaces proches du rivage » particulièrement à Pléneuf-Val-André, puisque la plus grande partie des espaces construits, constructibles ou susceptibles de le devenir est classée « proche du rivage » (voir *La Lettre de l’AVA* n°7 oct.2005 p. 3 et 4 – voir également le document AVA sur la politique de développement de l’habitat d’avril 2011 p. 3 et 4).

En conséquence, le Document d’Orientations Générales du SCOT recommande d’envisager l’extension de l’urbanisation en arrière des « espaces proches du rivage ».

Il paraît s’imposer en effet que le développement de l’habitat, pour répondre à la forte pression de la demande, ne pourra se poursuivre sans le recours au potentiel des communes dites « rétro-littorales » en raison de l’insuffisance des espaces constructibles de notre commune en arrière de l’ « espace proche du rivage ». Si pourtant l’AVA a souvent souligné la nécessité de recourir à ce potentiel, c’est aussi et d’abord pour réduire la pression foncière afin de pouvoir mieux répondre à l’objectif de la mixité sociale. A l’égard de l’objectif général d’économiser les terres agricoles, le report en arrière du développement de l’habitat aurait pu risquer d’avoir des effets pervers de dispersion de l’habitat si les dispositions du SCOT n’étaient pas exactement appliquées, les communes « rétro-littorales » n’étant pas soumises aux prescriptions de la loi Littoral à cet égard (Code de l’Urbanisme art. L146-4 – I). Les orientations du SCOT ont cependant prévu une maîtrise du développement urbain des hameaux et des villages sur les communes non littorales (art. 3.3.2 b du DOG), conformément aux objectifs du « Grenelle de l’Environnement ». Il reste que ce report entraîne pour la collectivité des coûts d’infrastructure (construction et entretien de la voirie de desserte et des réseaux eau, électricité, téléphone, eaux usées) des coûts de services (service des ordures ménagères - services de sécurité - service postal) ; pour les habitants, des coûts directs ou indirects de déplacements et de servitudes d’éloignement. Il serait donc souhaitable que le recours au potentiel des communes « rétro-littorales » s’effectue dans le cadre d’une politique communautaire du développement de l’habitat.

L’intérêt même de notre commune est de réduire le recours au potentiel des communes voisines :

- le coût des équipements collectifs et des services y attachés doit être supporté par le nombre le plus élevé que possible de contributeurs ;
- il faut répondre sur le territoire communal aux demandes de logement en immeubles collectifs des nouvelles clientèles.

Il convient donc de rechercher les moyens d’une densification de l’habitat sur la commune dans le respect de la loi Littoral.

3-2-2 – La sauvegarde du patrimoine architectural, urbain et paysager.

La commune a un patrimoine architectural et paysager particulièrement important dont la sauvegarde contrarie plus ou moins l’objectif de densification de l’habitat. Les limites à l’extension de l’urbanisation dans les communes littorales, spécialement sur les « espaces proches du rivage », qu’impose la loi Littoral sont précisément prescrites pour assurer cette sauvegarde.

L’objectif de la sauvegarde du paysage conduit à interdire l’extension de l’urbanisation sur certaines zones. C’est ainsi que les crêtes ne devraient pas devenir constructibles ; mais la crête du paysage de Dahouët au dessus du quai des Terre-Neuvas a été vouée à l’urbanisation par la construction du bâtiment de l’école de voile et par le projet de lotissement dès avant la loi Littoral et la crête arborée du paysage du Val-André au dessus de l’ancienne Villa Notre-Dame a été rendue constructible dans le cadre du projet du complexe touristique de la thalassothérapie.

La sauvegarde du patrimoine architectural et urbain de la digue-promenade du Val-André a pu être à peu près assurée par des mesures prises à l’initiative et sous la pression de l’AVA, qui a pu appuyer son action sur la loi Littoral depuis qu’elle existe. Outre les règles sur les volumes et les emprises au sol du bâti, des prescriptions architecturales ont été inscrites dans le PLU. Ce n’est

pourtant que par des interdictions de démolir que le caractère architectural et le paysage urbain de la digue-promenade pourront être sauvegardés. Il existe une interdiction générale de démolir sur le territoire communal ; faute d'être ciblée et justifiée elle n'a aucun sens, ni aucune utilité puisque l'autorisation de démolir est accordée quasi-automatiquement. Il est nécessaire pour la sauvegarde de la valeur patrimoniale de la digue-promenade d'établir une interdiction de démolir qui ne concerne pas seulement les villas identifiées à l'inventaire préliminaire à l'étude du patrimoine des communes littorales des Côtes d'Armor établi conjointement par le Conseil Général et le Service Régional de l'Inventaire. En outre, le type de protection à adopter pour ce patrimoine doit comporter une procédure contrôlée de levée des interdictions et permettre d'une manière modulée des transformations et aménagements qui permettent la création de logements autonomes et une densification de l'habitat. La loi Littoral proscriit la densification du paysage bâti et non la densification de l'habitat. Il faut donc rechercher des modes architecturaux de la densification de l'habitat qui ne surchargent pas et ne dénaturent pas le caractère du paysage bâti.

A Dahouët, la sauvegarde du caractère du bâti dans la partie « authentique » du site ne paraît pas en opposition avec la règle d'un habitat relativement dense. Pour l'ensemble du site, nous demandons la création d'une Aire de Mise en Valeur du Patrimoine et c'est dans ce cadre que devront être faits les arbitrages entre les objectifs de protection et mise en valeur et les objectifs d'un habitat relativement dense dans le respect de la loi Littoral.

3-2-3 – La prise en compte de l'objectif de sauvegarder le type de résidence familiale traditionnelle.

La sauvegarde du caractère architectural et du paysage bâti de la digue-promenade et les interdictions de démolir qui en découlent favorisent le maintien de villas de type de résidence familiale traditionnelle.

Lors de la campagne pour les dernières élections municipales, l'une des questions que nous avons posées aux candidats était la suivante :

« Estimez-vous que doit rester majoritaire, dans le développement du tourisme local, la part des résidences traditionnelles qui sont généralement d'un type d'habitat individuel relativement grand, dont les bénéficiaires reviennent plusieurs fois dans l'année et sont susceptibles de répondre à des offres de loisirs qui ne sont pas purement estivales (golf, petite croisière, promenade pédestre ou équestre, activités culturelles, ...) pour les fidéliser davantage, qui constituent véritablement un autre volet de la population pléneuvienne et qui, enfin, sont susceptibles de s'y fixer pour leur retraite ? Estimez-vous au contraire que doit être plutôt favorisé le type d'habitat collectif qui se développe naturellement depuis un certain nombre d'années, qui comporte des logements d'une surface réduite en raison notamment du coût du foncier localement et du coût de la construction en général, qui répond à la demande d'un type de tourisme plus mobile, plus exigeant à l'égard des équipements publics de loisirs, mais qui est moins attaché à la vie locale ? ».

Les réponses reçues des candidats marquaient le souci à la fois de sauvegarder le type d'habitat de la résidence familiale traditionnelle et de prendre en compte la demande d'un autre tourisme, en prenant garde qu'un nouveau type de tourisme ne tue pas l'autre, notamment Jean-Yves Lebas :

« ... Nous souhaitons garder un équilibre harmonieux entre résidents principaux et résidents secondaires, entre maisons familiales et petits appartements de tourisme. Nous serons vigilants sur les aménagements et transformations en appartement des grandes demeures. »

La limitation de la densification qu'impose la loi Littoral contribue au maintien des résidences secondaires familiales traditionnelles. Mais, compte tenu des évolutions des modes de vie, des budgets et des relations au sein des familles, il est utile de permettre des restructurations de ces grandes demeures

3-3 – Les moyens et les limites de la densification dans le respect de la loi Littoral.

Les Orientations Générales du SCOT recommandent pour les zones urbanisées de requalifier l'existant. Les restructurations des grandes demeures familiales évoquées ci-dessus constituent l'un de ces types de requalification.

La loi Littoral n'interdit pas dans les périmètres urbanisés de nouvelles constructions, en utilisant ce qu'on appelle les « dents creuses » du paysage urbain (voir à ce sujet le document AVA sur le développement de l'habitat d'avril 2011 p.4) ; mais elles doivent être faites dans le respect du type d'environnement à l'égard des volumes.

La loi Littoral dispose que, dans les communes qui y sont soumises, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages ; mais il est souhaitable qu'elle se fasse d'abord sur les parties du territoire qui se trouvent enclavées dans de zones urbanisées. C'est ainsi que l'extension de l'urbanisation à Pléneuf-Val-André devra être recherchée sur Les Monts Colleux plutôt qu'en périphérie. Lorsqu'il existe une « coupure verte » entre deux parties d'une agglomération, dans quelle mesure faut-il s'attacher à la sauvegarder ? C'est ainsi que la question aurait pu se poser pour l'extension de l'urbanisation entre le centre-bourg et Dahouët, et ce d'autant plus que là se trouve la station d'épuration ; mais elle est aujourd'hui dépassée.

Dans les zones « proches du rivage », la loi Littoral est plus restrictive :
« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage doit être justifiée, dans le plan local d'urbanisme selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ... »

La loi Littoral ne s'oppose donc pas à l'extension de l'urbanisation sur Les Monts Colleux, à condition qu'elle soit justifiée ; mais il paraît difficile de le faire sur le critère de la configuration des lieux. Les dispositions du SCOT paraissent beaucoup trop générales, en l'état, pour être invoquées. Lorsque nous avons présenté les motifs de l'urbanisation de tout le secteur des Monts Colleux, nous avons suggéré que ce projet soit prévu dans un Schéma de Secteur du SCOT propre à la Communauté de communes Côte de Penthièvre afin de pouvoir s'y référer. Malheureusement, le Conseil communautaire n'a pas encore pris l'option de créer un tel schéma de secteur, mais il semble que l'idée n'en est plus écartée.

Nous demandons :

- que dans le cadre de la révision du PLU le projet d'urbanisme de ce secteur soit prévu et cadré,
- et que, dans le même temps soit menée parallèlement une étude concernant les extensions de l'urbanisation sur la commune et sur les autres communes du territoire communautaire, premier élément du schéma de secteur souhaité en référence à cette disposition de la loi Littoral.

Au terme de cette étude, pourrait être adopté et réalisé un projet d'urbanisation des Monts Colleux permettant d'assurer au mieux, dans le respect de la loi, l'objectif de densification de l'habitat. Les trois grandes villas construites en haut du parc de l'ancienne Villa Notre-Dame autoriseraient de construire à proximité, dans le cadre de ce projet, des logements collectifs, les volumes des constructions étant progressivement réduits en descendant vers Lesquen pour assurer leur intégration à l'environnement immédiat.

Les Orientations Générales du SCOT recommandent pour les zones ouvertes à l'urbanisation de favoriser la densité en créant de nouvelles formes urbaines. A cet égard, au cours de l'un des « ateliers » pilotés par le cabinet d'urbanisme que la municipalité a retenu pour l'assister dans la révision du PLU, deux types de lotissement ont été présentés : l'un, classique, constitué de parcelles de surfaces à peu près identiques au centre desquelles est implanté un pavillon individuel, l'autre structuré d'une manière beaucoup plus souple, constitué de parcelles de surfaces également à peu près identiques inférieures à 700 mètres carrés pour satisfaire aux prescriptions du SCOT, mais susceptibles d'être regroupées avec des constructions accolées pour permettre une meilleure utilisation des espaces non construits et une meilleure isolation thermique des constructions, et pour constituer éventuellement des petits collectifs favorisant ainsi une densité de l'habitat encore accrue. Dans cette conception, il est possible de créer ainsi un habitat du type traditionnel de résidence familiale, dans l'esprit qui a été préconisé pour la restructuration des grandes villas de la digue-promenade. La prescription du SCOT limite dans les nouveaux lotissements à 700 mètres carrés la surface moyenne des parcelles accueillant une habitation individuelle tout en recommandant des superficies plus faibles pour favoriser la densification ; mais elle n'établit pas de rapport entre la surface du terrain et les

mètres carrés constructibles sur chacun des lots redéfinis en fonction de la demande ; il nous paraît souhaitable à cet égard que le PLU adopte un COS qui autorise de petits collectifs.

Ainsi, la limitation par la loi Littoral de la densification du paysage bâti ne s'oppose pas à une certaine densification de l'habitat compatible avec le respect du paysage urbain.

Après l'adoption du Schéma de Cohérence Territoriale par l'ensemble des membres du Syndicat Mixte du Pays de Saint-Brieuc, il est apparu qu'il était en pratique nécessaire d'établir deux notes à l'attention des élus municipaux pour les aider dans leur mission de révision du PLU :

- l'une sur la mixité sociale,
- l'autre sur la densification de l'habitat.

Le Syndicat Mixte a arrêté et publié en 2010 la note sur la mixité sociale que l'AVA a naturellement prise en compte dans le document publié en avril 2011 sur la politique du développement de l'habitat.

La note attendue sur la densification de l'habitat n'a pas encore été publiée, ni même arrêtée ; son élaboration et sa mise au point ne peuvent manquer de soulever des problèmes complexes et des difficultés d'adaptation de recommandations générales aux caractéristiques propres aux 63 communes qui constituent le Pays de Saint-Brieuc.

Pour ajuster nos réflexions et nos propositions aux orientations du SCOT que cette note devait préciser et commenter, nous avons ajourné la mise au point et la publication d'un document sur cette question en vue d'une participation utile et constructive à l'élaboration du PLU. Il s'avère aujourd'hui préférable d'informer dès à présent nos élus et tous les acteurs appelés à participer aux travaux des points de vue de l'AVA exprimés dans le rapport et le projet de décision que nous vous soumettons, tels que vous les aurez arrêtés après en avoir débattu.

IV – La décision de l'Assemblée générale AVA août 2011.

La densification de l'habitat sur notre commune

L'Assemblée générale,
après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et en avoir délibéré,

...

donne mandat au Conseil d'administration :

- **de présenter aux élus municipaux et aux acteurs associés aux travaux de la révision du PLU les réflexions et propositions sur la densification de l'habitat dans les termes du rapport du rapport du Conseil d'administration tels qu'elle les a approuvés, afin d'apporter une contribution positive de l'AVA à la concertation et au débat public ;**
- **de rappeler la demande de voir étudier et arrêter un schéma de secteur pour le territoire communautaire dans le cadre duquel seraient définis les principes et les règles de l'extension de l'urbanisation sur les communes soumises à la loi Littoral, de l'extension limitée sur les zones classées « espaces proches du rivage », et du renvoi du développement de l'habitat en arrière de ces zones notamment sur les communes « rétro-littorales » ;**
- **de poursuivre les réflexions et propositions sur les modalités spécifiques de traitement du problème de la densification de l'habitat dans les Aires de Mise en Valeur du Patrimoine et dans les Zones d'Aménagement Concerté ;**
- **d'intégrer dans les réflexions et propositions présentées l'objectif de la réduction de la pression foncière et l'objectif particulier de la recherche d'un « équilibre harmonieux entre résidents principaux et résidents secondaires, entre maisons familiales et petits appartements de tourisme ».**