



InfoAVA

mail

n° 26

19 rue du Gros Tertre
22 370 Pléneuf-Val-André
ava.pleneufvalandre@wanadoo.fr

30 mars 2012

Projets d'urbanisme pour Les Monts Colleux et pour le secteur Guémadeuc / Grand Hôtel / Les Murs Blancs

Par sa deuxième décision spéciale, l'Assemblée générale du 12 août 2011 a donné mandat au Conseil d'administration :

- **de poursuivre le travail de préparation à une concertation active et utile tout au long des diverses phases de l'élaboration et de la mise au point des propositions de révision du PLU qui seront soumises à enquête publique, notamment en établissant à l'attention de la municipalité un document concernant les trois grands projets d'urbanisme dont l'AVA demande l'inscription dans le PLU : Dahouët – Guémadeuc /Grand Hôtel /Murs Blancs – Monts Colleux ;**
- **de demander, si nécessaire, un élargissement de la mission du cabinet d'urbanisme choisi par la municipalité pour que soient comprises dans cette mission :**
 - **l'étude des grands projets d'urbanisme souhaités par l'AVA et de tout autre projet jugé nécessaire, notamment dans le cadre de la procédure de L'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine et dans celle de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)**
 - **et la mise en place de ces projets dans le PLU au terme de leur procédure spécifique ;**

...

Le projet d'urbanisme pour Dahouët faisait l'objet de la troisième décision spéciale de l'Assemblée générale du 12 août 2011 ; en exécution du mandat reçu à ce titre, le Conseil d'administration a établi en novembre dernier le document [« Plan d'urbanisme pour Dahouët »](#), qu'il a communiqué à la municipalité en décembre puis rendu public en janvier en le mettant sur le site Internet de l'AVA. Il restait à établir et présenter des éléments de réflexion pour les deux autres grands projets d'urbanisme dont l'AVA demande l'inscription dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé

- pour les Monts Colleux,
- pour le secteur Guémadeuc/Grand Hôtel/Murs Blancs.

Ce nouveau document, qui a été établi en février, n'est rendu public qu'à ce jour : la municipalité ayant annoncé que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

(PADD) serait présenté au public à mi-mars, le Conseil d'administration a jugé utile d'en prendre connaissance au préalable, pour une éventuelle mise à jour.

Le PADD présenté au public, qui vient d'être approuvé par le Conseil municipal dans sa séance publique du 23 mars, est structuré par les cinq axes suivants :

- accueil d'une nouvelle population,
- mise en place d'un développement urbain respectueux des grands équilibres,
- accessibilité du territoire par une politique des moyens de déplacements
- renforcement du potentiel économique,
- environnement et paysage au cœur du projet de territoire.

Les trois projets d'urbanisme dont l'AVA souhaite l'inscription dans le Plan Local d'Urbanisme ((PLU) révisé relèvent a priori de l'axe « **développement urbain** ».

Cet axe comporte notamment des orientations générales qui visent :

- l'urbanisation des sites vierges au sein des espaces urbanisés,
- le renouvellement urbain.

Au titre de l'urbanisation des sites vierges, le PADD retient le site des Monts Colleux, pour lequel le nouveau document AVA propose un projet d'urbanisation, et celui des Dîmes pour lequel le projet d'urbanisme à établir soulève a priori beaucoup moins de problèmes. Sur les sites sont ainsi localisés, le PADD ne comporte aucune orientation pour leur urbanisation.

Le projet d'urbanisme du secteur Guémadeuc / Grand Hôtel / Murs Blancs nous paraît devoir relever du titre « renouvellement urbain » ; ce secteur, dont pourtant la requalification s'impose, n'est pas cité.

Pour Dahouët, sont seulement évoqués dans le PADD :

- à propos du « renouvellement urbain », son potentiel (par une simple photo),
- au titre « environnement et paysage, son patrimoine dans un bref listing du patrimoine de la commune.

Rien dans le PADD retenu ne remet donc en cause le document sur les deux projets d'urbanisme que l'AVA présente aujourd'hui. [\[voir 2PU.pdf\]](#)

Ce document ne fait que reprendre des propositions déjà faits par l'AVA (depuis 2003 pour le secteur Guémadeuc / Grand Hôtel / Murs Blancs – depuis 2005 pour Les Monts Colleux) qui n'exigeaient que des mises à jour sur les moyens. Toutefois, pour le secteur Guémadeuc / Grand Hôtel / Murs Blancs, un élargissement du champ est proposé pour y inclure le sous-secteur de l'avenue des Chalets.

SOMMAIRE

I – INTRODUCTION

- | | |
|---|---|
| 1 – La vocation d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme | 2 |
| 2 – Les procédures spécifiques d'aménagement | 3 |

II – PROJET D'URBANISME POUR LES MONTS COLLEUX

- | | |
|---|---|
| 1 – Les objectifs généraux de l'urbanisation | 5 |
| 2 – Les voies de desserte structurant l'extension de l'urbanisation | 6 |
| 3 – Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) | 7 |

III – PROJET D'URBANISME POUR LE SECTEUR

- | | |
|--|----|
| GUEMADEUC / GRAND HÔTEL / MURS BLANCS | 8 |
| 1 – La définition du secteur | 9 |
| 2 – Le sous-secteur des Murs Blancs | 9 |
| 3 – Le sous-secteur Guémadeuc / Grand Hôtel | 10 |
| 4 – Une ZAC pour le sous-secteur de l'Avenue des Chalets | 11 |