



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

Siège social : 19 rue du Gros Tertre 22370 Pléneuf-Val-andré
ava.pleneufvalandre@wanadoo.fr
www.qualitevie-alandre.com

Le 27 octobre 2014

**Objet : Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Brieuc
Enquête publique**

Réf. : Mon précédent courrier remis le 3/10 2014 à M. DELAMARE

Monsieur le Président de la Commission d'Enquête,

Le 3 octobre 2014, j'avais rencontré M. DELAMARE, Commissaire-Enquêteur, lors de sa permanence à Saint-Alban et lui avait remis une lettre, à votre attention, formulant les observations de l'AVA sur le projet de SCOT, concernant les **extensions limitées de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage** et la **mixité socio-fonctionnelle**.

J'ai rencontré, à nouveau, M. DELAMARE lors de sa permanence du 23 octobre et nous sommes revenus sur les points que j'avais soulevés.

Par la présente, je reformule, de façon plus synthétique, nos observations.

1 Extensions limitées de l'urbanisation dans les EPR

Le SCOT (§ III.V-3 du DOO) 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..

Il précise que *l'extension sera limitée par les coupures d'urbanisation et sera réalisée de manière préférentielle en profondeur (en arrière de l'agglomération par rapport au rivage).*

Ces orientations nous semblent trop générales pour permettre d'apprécier qu'une extension limitée de l'urbanisation, qui ne serait pas justifiée et motivée, dans le PLU, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, est conforme aux dispositions du SCOT (article L 146-4 du code de l'urbanisme). Il pourrait en résulter quelques incertitudes juridiques.

1.1 **Recommandation aux EPCI** (localisation des sites correspondants)

Faute pour le SCOT d'avoir pu, à l'échelle du Pays, localiser les zones d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, **le DOO pourrait recommander aux EPCI d'engager les réflexions permettant d'identifier les sites nécessaires à l'organisation d'un développement urbain planifié, durable, mesuré et maîtrisé intégrant les caractéristiques locales**, afin de répartir, à l'échelle intercommunale, ces extensions limitées de l'urbanisation dans des secteurs stratégiques. Celles-ci seraient, par la suite, intégrées au SCOT par simple modification et les PLU concernés n'auraient plus à justifier et motiver leur localisation.

1.2- **Prise en compte des autres orientations du DOO**

Le DOO pourrait en outre reconnaître explicitement ici (§ III.V-3) les extensions limitées de l'urbanisation, dans les espaces proches du rivage, qu'implique la mise en œuvre des différentes autres orientations du DOO :

1.2.1-Densification

Il s'agit, **prioritairement**, sous réserve du respect des échelles, rythmes et volumétries du bâti existant, lui conférant le caractère d'extension limitée de l'urbanisation, de **la densification du tissu urbain, par la mise en œuvre de règles permettant la mobilisation des gisements identifiés dans l'étude de densification** (§ I.III-1 du DOO).

1.2.2- Extensions spatiales

Pour la commune de Pléneuf-Val-André, il s'agirait du **renforcement de l'offre hôtelière à proximité du golf** (§ III-V.6 du DOO). Ce projet se situe en zone Ucg du PLU actuel, en continuité de la zone Uc de l'agglomération dorée et déjà bâtie.

2 **Mixité socio-fonctionnelle**

Compte tenu du rôle majeur, pour un développement urbain durable, de l'interaction mixité sociale/mixité fonctionnelle, il semble utile d'examiner les modalités de sa prise en compte par le SCOT.

2.1 **Mixité sociale**

Au-delà de l'aspect quantitatif, le SCOT (DOO § I.II-2) traite l'aspect qualitatif de l'habitat et répond au besoin de diversification adapté au vieillissement de la population et aux évolutions sociétales de réduction du nombre de personnes composant les ménages: logements plus petits, accessibles, loyers abordables...

2.1.1 – **Pour un développement vivant et harmonieux**

Pour éviter que la discrimination ne perdure au niveau de certains quartiers, voire de certaines centralités, **il serait souhaitable que le DOO mette mieux en évidence le rôle moteur de la mixité sociale, au niveau de chaque quartier et de chaque centralité, dans l'objectif d'un développement vivant et harmonieux.**

2.1.2 – Définition de l'habitat social

Pour mieux répondre à la diversité des besoins mais également au maintien de la fluidité des marchés, le DOO préconise le renforcement de l'offre en logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété dans les projets d'urbanisme.

Il prescrit ainsi (§ I.II-2) que *les documents d'urbanisme doivent prévoir que toute nouvelle opération à partir de 10 logements comportera au moins 20% de logements sociaux.* A cet effet, il définit 4 catégories de logements sociaux, la dernière étant *les logements en faveur de l'accession sociale à la propriété.* Il précise que *dans les communes « pôles » de plus de 3000 habitants, les logements sociaux des 3 premières catégories devront représenter au moins 50% des logements sociaux de l'opération.*

L'intention des rédacteurs du projet était sans doute que, **dans ces communes, la part de l'accession sociale à la propriété ne représente pas plus de la moitié des logements sociaux de l'opération.** Toutefois la 3^{ème} catégorie, qui se réfère à l'article L351-2 du code de la Construction et de l'Habitation, relatif au domaine d'application de l'aide personnalisée au logement accordée au titre de la résidence principale, comporte déjà l'accession sociale à la propriété en son §1. L'ambiguïté en résultant pourrait entraîner une incertitude juridique. Il serait souhaitable de la lever.

Le regroupement des 2 dernières catégories semble envisagée. La 3^{ème} catégorie comportant elle-même des logements à usage locatif et les logements-foyers, la catégorie, issue du regroupement pourrait être définie comme suit : - *les autres logements définis dans les articles L302-5 et L351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, comprenant les logements en faveur de l'accession sociale à la propriété. Il conviendrait alors de dire explicitement que, dans les communes « pôles » de plus de 3000 habitants, les logements en accession sociale à la propriété ne devront pas représenter plus de 50% de logements sociaux.*

2.2 Mixité fonctionnelle

Si le DOO (§§ I.I-2 et II.I-1) affirme très nettement la mixité des fonctions dans les centralités, **l'accent devrait également être mis sur la mixité sociale au sein même de ces centralités.** Certes, sous la rubrique de la mixité des fonctions est bien prescrite une **offre résidentielle diversifiée** ; mais face aux réticences à localiser de l'habitat social dans certains secteurs, il semble indispensable d'être **plus précis, en soulignant l'objectif d'une population mieux équilibrée.**

Ainsi le DOO devrait souligner l'importance de l'inter-réaction mixité sociale / mixité fonctionnelle, une population équilibrée étant le gage d'un développement socio-économique harmonieux et durable.

Le président,

Pour le président, le vice-président,

Jean-Jacques LEFEBVRE