

# Commune de PLENEUF-VAL-ANDRE

*Département des Côtes d'Armor*

## Ateliers développement durable

dans le cadre de la Révision du Plan Local d'Urbanisme

Réunion de restitution



**Bernard LEOPOLD - Architecte D.P.L.G, U de M. et Urbaniste**  
15 place des Otages - 29600 MORLAIX  
Tél : 02.98.63.24.05 - Fax : 02.98.88.79.93  
E.mail : leopold.archi@wanadoo.fr

08 Juillet 2011

## LA DÉMARCHE DES ATELIERS

- Contexte : Prescription de la révision du PLU le 02 mars 2009,  
Début de l'étude en octobre 2010
- Objectifs :
  - 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 qui permettront d'éclairer les élus dans leur définition d'un projet d'aménagement et d'urbanisme respectueux de l'environnement.
- 3 ateliers :
  - Atelier 1 : La qualité environnementale de la commune → le 03 mai
  - Atelier 2 : Déplacements, mixité et organisation de l'espace → le 17 mai
  - Atelier 3 : Quels impacts des bâtiments sur l'environnement ? → le 07 juin
  - A l'issue des ateliers, une réunion de restitution → le 8 juillet

### La participation aux 3 ateliers

Atelier	Thème	date	Les participants
n°1	<b>La qualité environnementale de la commune</b>	03 mai 2011	<b>20 personnes :</b> <b>4 intervenants</b> (Urbaniste chargée révision du PLU, paysagiste, écologue, responsable zones humides de la Communauté de Communes) <b>6 élus</b> <b>7 techniciens</b> (Mairie, chambre d'agriculture, DDTM) <b>2 habitants agriculteurs</b> <b>1 représentant d'association (AVA)</b>

## La participation aux 3 ateliers

Ateliers	Thèmes	date	Les participants
n°2	Déplacements, mixité et organisation de l'espace	17 mai 2011	<b>19 personnes :</b> <b>2 intervenantes</b> (Urbaniste chargée révision du PLU, chargée d'études déplacements/mobilité) <b>5 élus</b> <b>7 techniciens</b> (Mairie, DDTM) <b>2 habitants</b> <b>3 représentant d'association</b> (AVA, PVAD, Val Tonic)
n°3	Quel impact des bâtiments sur l'environnement ?	07 juin 2011	<b>19 personnes :</b> <b>1 intervenante</b> (Urbaniste chargée révision du PLU) <b>7 techniciens</b> (Mairie, DDTM Agence Locale de l'Energie) <b>7 élus</b> <b>2 habitants</b> (dont un artisan) <b>2 représentants d'association</b> (AVA, PVAD)

## Les thèmes abordés dans les 3 ateliers

### Atelier 1 :

#### La qualité environnementale de la commune

- qualité de l'eau,
- biodiversité,
- paysage

### Atelier 2 :

#### Déplacements, mixité et organisation de l'espace

- Quelle place accorder aux différents modes de transport (voitures, piétons, cyclistes,...) ?
- Comment limiter la place de la voiture ?
- Mixité sociale et générationnelle
- Comment limiter les extensions des zones d'habitat sur l'espace agricole ?
- Quelles formes urbaines mettre en place pour conserver un espace urbain de caractère ?

### Atelier 3 :

#### Quel impact des bâtiments sur l'environnement ?

- consommation d'énergie
- gestion de l'eau
- déchets

## Atelier 1 : La qualité environnementale de la commune

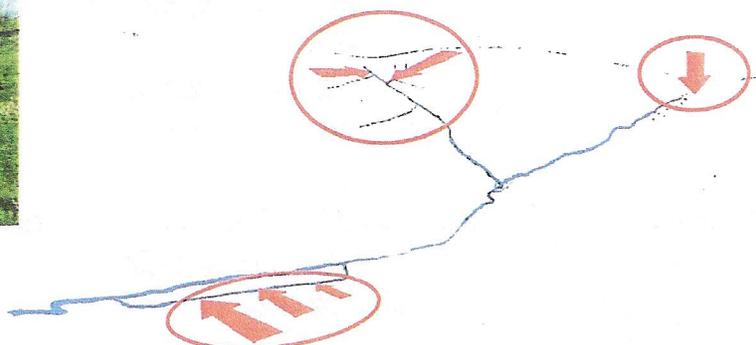
- **Ce qui a été dit** : qualité de l'eau, biodiversité, paysage
- **Qualité de l'eau** : pourquoi préserver les zones humides ?  
Présentation du technicien de la Communauté de Communes de la Cote de Penthièvre
- ✓ Un inventaire concerté des zones humides est en cours sur l'ensemble du territoire communal. Il sera terminé en décembre.
- ✓ Il va être complété d'un inventaire des cours d'eau.
- ✓ La méthodologie de l'inventaire des zones humides est présentée. Il est précisé que c'est un inventaire fin qui délimite précisément les zones.
- ✓ Ces informations seront intégrées au PLU. En conséquence, les secteurs ainsi identifiés seront inconstructibles et il sera interdit de les drainer ou de les remblayer.
- ✓ Des outils de gestion (mesures agro-environnementales) peuvent être mises en place pour éviter la fermeture des milieux.

## Atelier 1 : La qualité environnementale de la commune

- **Les enjeux pouvant être retenus pour le PLU** : qualité de l'eau
- ✓ Afin de maintenir le rôle des zones humides en matière de biodiversité, d'hydrologie, d'hydrochimie et d'économie, elles seront identifiées dans le PLU pour être préservées et intégrées à une trame verte et bleue.



Illustrations extraites de la présentation de la CCCT



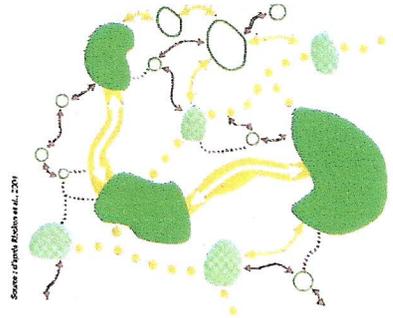
## Atelier 1 : La qualité environnementale de la commune

- **Ce qui a été dit** : qualité de l'eau, biodiversité, paysage
- **Pourquoi préserver la biodiversité ?**

Présentation de Marcel MARC, Egis Eau

✓ **Ont été soulignés :**

- l'enjeu du changement climatique pour la biodiversité
- l'importance des corridors écologiques pour relier les réservoirs de biodiversité entre eux

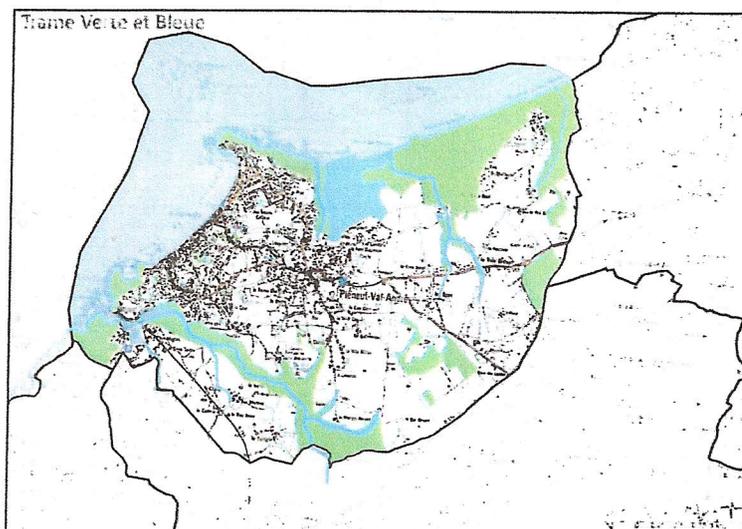


- ✓ En Bretagne les corridors écologiques reposent principalement sur le réseau des talus, haies et vallées et sur le littoral.
- ✓ A Pléneuf Val André, la richesse environnementale concerne principalement le littoral et la vallée de la Flora. Les vallées secondaires et le bocage ont également leur importance pour la préservation d'une trame verte et bleue.
- ✓ Le représentant de la communauté de communes signale qu'environ 8 ha de linéaire bocager y ont été recréés.

## Atelier 1 : La qualité environnementale de la commune

- **Les enjeux pouvant être retenus pour le PLU** : biodiversité

- ✓ Les vallées, cours d'eau, zones humides, et espaces remarquables du littoral seront protégés en tant qu'éléments constitutifs de la trame verte et bleue de la commune.
- ✓ Le maillage bocager sera identifié et préservé au titre de la loi Paysage.



Document de travail :  
Trame verte et bleue

## Atelier 1 : La qualité environnementale de la commune

- **Ce qui a été dit** : qualité de l'eau, biodiversité, paysage

- **Le paysage**

Présentation de Jacques QUERELOU, paysagiste

- ✓ Ont été soulignés :

- l'importance des crêtes pour dessiner un horizon, en effet, les administrés qui ont des bateaux attachent une importance particulière aux vues depuis la mer,
- l'existence de vues intéressantes sur la mer, sur le bourg,
- l'intérêt d'un traitement de qualité sur les limites du développement urbain vis à vis de l'espace rural et naturel.



## Atelier 1 : La qualité environnementale de la commune

- **Les enjeux pouvant être retenus pour le PLU** : Paysage

- ✓ Préserver certaines vues,

- ✓ Mettre en place des orientations d'aménagement permettant l'intégration des nouveaux quartiers à créer dans le paysage (mise en valeur des crêtes, traitement des limites de l'espace urbain,...).

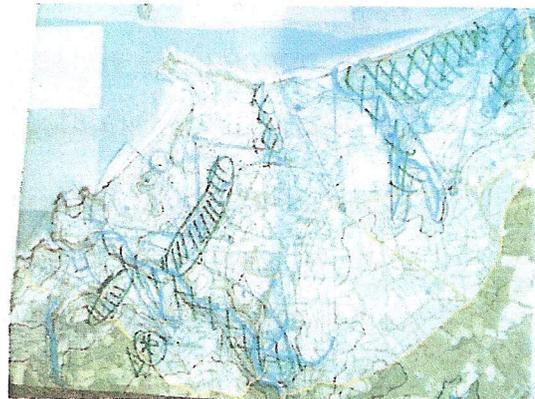
## Atelier 1 : La qualité environnementale de la commune

- **Ce qui a été dit : Travail en groupe** (3 groupes)

Objectif : identification de la trame végétale à l'échelle communale, de la ville et des quartiers.

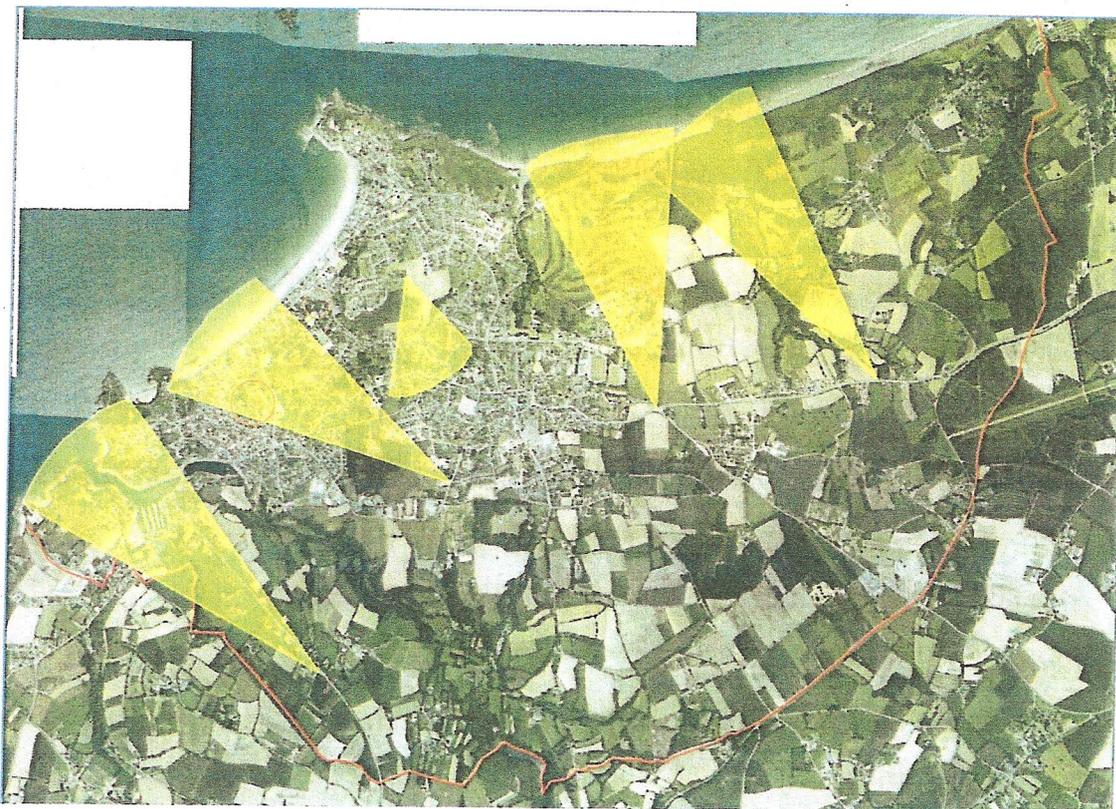
- **Groupe 1 : à l'échelle communale**

- ✓ Identification de points de vue intéressants :
  - Poirier / Caderie : vers Dahouët et la mer
  - Du bourg (La Motte) vers la mer
  - Des Monts Colleux vers le bourg
  - Route d'Erquy (Le Pehouët) vers la mer
  - Pré Mancel vers le Verdelet
- ✓ Pas d'éléments significatifs à mettre en avant sur le plateau agricole



## Atelier 1 : La qualité environnementale de la commune

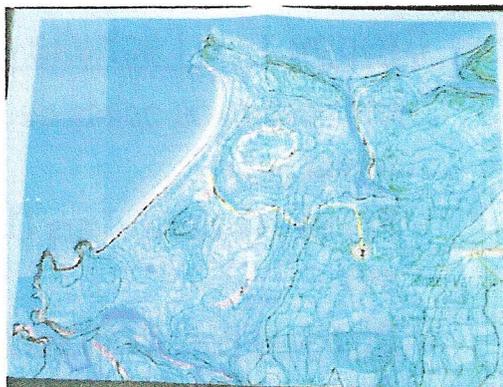
- **Ce qui a été dit : Travail en groupe** (3 groupes)



## Atelier 1 : La qualité environnementale de la commune

### • Groupe 2 : à l'échelle de la ville

- ✓ Possibilités de cheminements doux entre
  - La Corderie / Le Vauclair / Les Vallées
  - La Flora / le Pont Carla / l'étang à marée
- ✓ Liaison Nord-Sud à rechercher. (Flora – Vallée)
- ✓ Des connexions végétales entre :
  - Le Minihy/ Le Guémadeuc
- ✓ Identifier la fonction de parc au Guémadeuc
- ✓ Parc de l'Amirauté : hyper-centre, cœur de station, parc au potentiel important à renforcer dans ses vocations actuelles.



## Atelier 1 : La qualité environnementale de la commune

### • Groupe 3 : à l'échelle des quartiers

- ✓ Au Val André :
  - Préserver le coteau au dessus de la Thalasso,
  - Protéger la végétation existante, ex. : arbres remarquables au Grand Hôtel
  - Végétaliser les façades ou les toitures
  - Pas de vues à protéger
- ✓ Sur la zone artisanale de la Cour :
  - Des efforts entrepris au niveau des services techniques municipaux
  - Entrepôts centraux à mieux intégrer
  - Améliorer la juxtaposition zone naturelle / zone artisanale
- ✓ Dans les quartiers d'habitat :

Des voiries de lotissement trop larges, réduire le gabarit en faveur d'une trame piétonne.

## Atelier 2 : Déplacements, mixité et organisation de l'espace

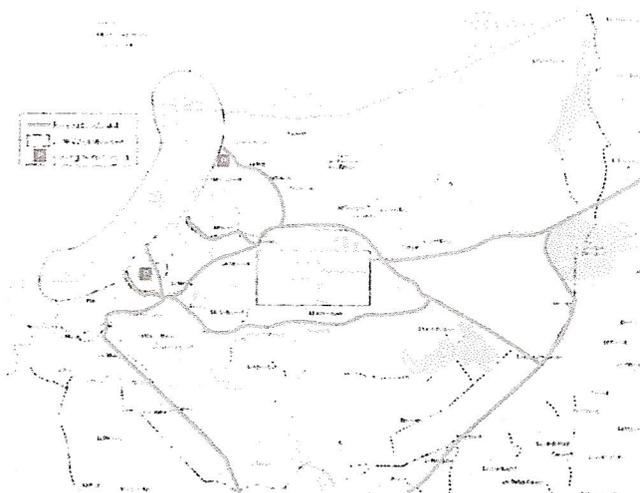
- **Ce qui a été dit** : déplacements, mixité et organisation de l'espace

- **La question des déplacements**

Présentation de Marie BRIERE, Egis Mobilité

✓ Ont été soulignés :

- Le fait que les difficultés de déplacements sont très saisonnières et se posent à l'échelle intercommunale (en direction de Lamballe et St-Brieuc)
- Les emprises sont restreintes. Il faut donc parfois arbitrer entre les différents modes de déplacements.
- Une hiérarchisation du réseau de voirie a été définie



## Atelier 2 : Déplacements, mixité et organisation de l'espace

- **Ce qui a été dit** : déplacements, mixité et organisation de l'espace

- **La question des déplacements**

Présentation de Marie BRIERE, Egis Mobilité

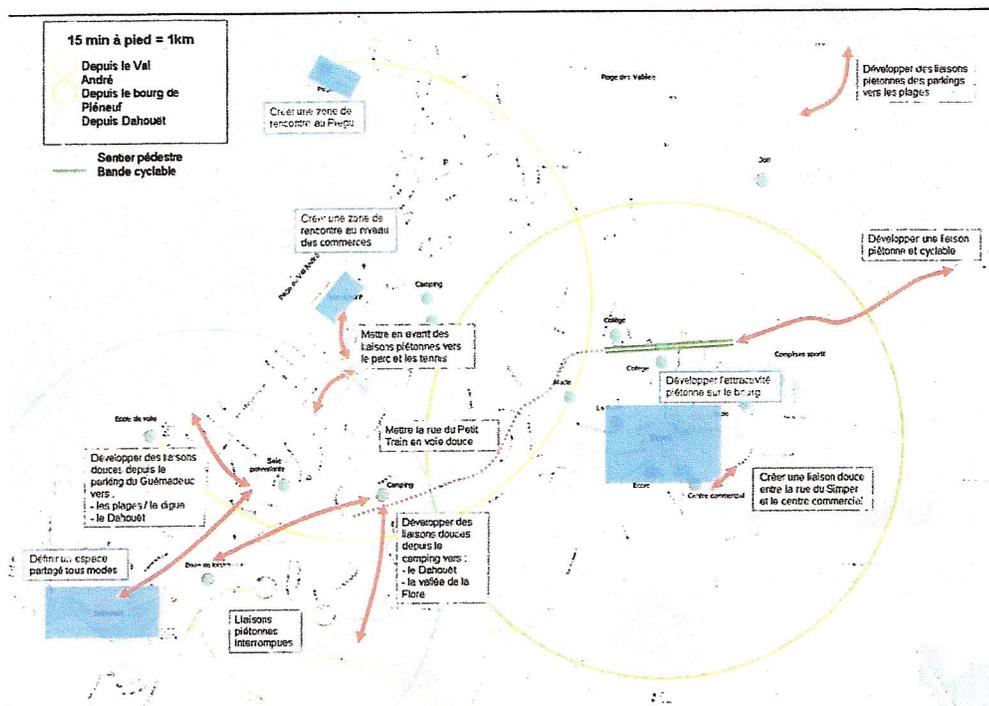
- Le contournement du bourg par l'Est depuis la RD34 est simple, par contre pas de solution trouvée pour le contournement de Dahouët car la loi littoral ne permet pas de créer un nouvel itinéraire.
- La meilleure solution consiste en la mise en place d'un nouveau jalonnement pour aller vers le bourg de Pléneuf depuis le rond-point du Poirier via la Croix des Landes.
- Rechercher un emplacement pour un parking de dissuasion au Dahouët en arrivant de Planguenoual



## Atelier 2 : Déplacements, mixité et organisation de l'espace

### • Ce qui a été dit : travail en groupe (3 groupes)

- Objectif : rechercher les améliorations possibles sur le réseau de liaisons douces
- Chaque groupe a travaillé sur un des pôles de la commune : Le Dahouët, Pléneuf, Le Val André



## Atelier 2 : Déplacements, mixité et organisation de l'espace

### • Les enjeux pouvant être retenus pour le PLU

- ✓ Inscrire des emplacements réservés pour conforter, créer des continuités de liaisons douces,
- ✓ Prévoir des orientations d'aménagement :
  - pour la création d'un stationnement de dissuasion au Dahouët, pour l'amélioration des stationnements de l'Amirauté, du Guémadeuc et de la Moinerie,
  - pour l'aménagement de zones 30 au Val André et au bourg.
- ✓ Maintenir l'emplacement réservé pour la création d'une déviation Nord-Est du bourg,
- ✓ Mettre en place un aménagement paysager homogène sur l'ensemble du réseau structurant.

## Atelier 2 : Déplacements, mixité et organisation de l'espace

- **Ce qui a été dit** : déplacements, mixité et organisation de l'espace

- **La question de la mixité**

Présentation de Samia BLAISE, cabinet LEOPOLD

- ✓ Ont été soulignés que

- La commune dispose de plusieurs pôles d'emplois. Elle doit pouvoir accueillir les jeunes ménages qui travaillent sur son territoire. Nécessité d'une intervention publique compte tenu des coûts du foncier.
- Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc impose la réalisation de logements sociaux. Ainsi, toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de plus de 8 logements comportera au moins 20 % de logements sociaux.  
→ Cette règle sera inscrite dans le PLU

## Atelier 2 : Déplacements, mixité et organisation de l'espace

- **Ce qui a été dit** : déplacements, mixité et organisation de l'espace

- **La question de la consommation et l'organisation de l'espace**

Présentation de Samia BLAISE, cabinet LEOPOLD

- ✓ Ont été soulignés les enjeux de l'étalement urbain liés au développement résidentiel en Bretagne et à Pléneuf Val André du fait d'une faible densité de construction et du maintien de vastes espaces non occupés au sein de l'enveloppe urbaine.

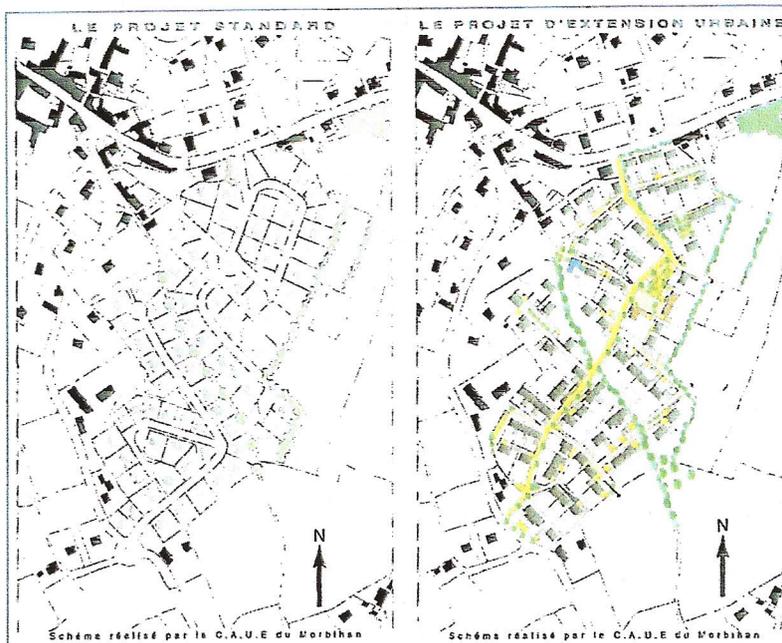
Ainsi le SCOT prévoit que dans les lotissements les lots doivent présenter une surface maximale de 700 m<sup>2</sup>.

→ Cette règle sera inscrite dans le PLU

## Atelier 2 : Déplacements, mixité et organisation de l'espace

- **Ce qui a été dit : jeu de rôle** (3 groupes)

- Objectif : échanger sur des formes d'aménagement de quartier plus denses
- Chaque groupe a tenu un rôle pour donner son avis en tant qu'aménageurs, visiteurs, habitants.



77 logements individuels

79 logements individuels + 3 collectifs

## Atelier 2 : Déplacements, mixité et organisation de l'espace

- **Ce qui a été dit : jeu de rôle** (3 groupes)

- ✓ **Les aménageurs** : les avantages

- En terme de voiries : gabarit moins larges, plus de voies piétonnes, de cours, de places, d'espaces verts existence de connexions vers les espaces voisins.
- Des maisons mitoyennes et du stationnement devant chaque maison,
- Plus de plantation et d'équipements publics.

- ✓ **Les personnes extérieures / visiteurs**

- Les plantations permettent une meilleure intégration des constructions,
- Les voiries moins linéaires permettent la constitution d'îlots,
- La traversée du quartier est possible.

- ✓ **Les habitants du quartier**

- ✓ Orientation des bâtiments plus intéressante,
- ✓ Bien d'avoir des quartier liés entre eux et une mixité sociale.

## Atelier 2 : Déplacements, mixité et organisation de l'espace

- Ce qui a été dit : jeu de rôle (3 groupes)

- ✓ Les personnes extérieures / visiteurs et les habitants du quartier

- S'interrogent sur les conflits de voisinage du fait de la mitoyenneté : quelle indépendance lorsque les habitations sont accolées ?
- La mitoyenneté présente aussi des avantages : réduction des coûts de la construction, moins de vis-à-vis, implantation sur la parcelle qui permet de mieux profiter du jardin.

## Atelier 3 : Quels impacts des bâtiments sur l'environnement ?

- Ce qui a été dit : consommation d'énergie, gestion de l'eau, déchets

- La question de la consommation d'énergie

Présentation de Samia BLAISE, cabinet LEOPOLD

- ✓ Ont été soulignés

- Les enjeux de la réduction de la consommation d'énergie et de la production de gaz à effet de serre,
- Le fait que le secteur résidentiel est le plus important consommateur d'énergie en Bretagne ,
- La nécessité de repenser les formes de bâti et le développement des énergies renouvelables en fonction des secteurs pour réduire la consommation d'énergie.

→ Cependant M. le maire s'inquiète d'une tendance à l'uniformisation des constructions

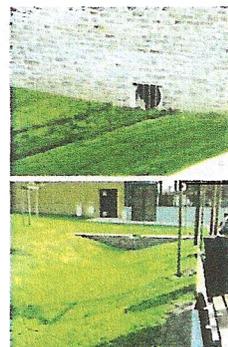
- ✓ La réglementation thermique pour les constructions neuves résidentielles a été expliquée

## Atelier 3 : Quels impacts des bâtiments sur l'environnement ?

- **Les enjeux pouvant être retenus pour le PLU** : consommation d'énergie
- ✓ Réalisation d'un chapitre "choix énergétiques" dans le PADD
- ✓ Réflexion sur les formes urbaines et les implantations des bâtiments dans les orientations d'aménagement des quartiers à développer (les formes d'habitat denses permettent la réduction de la consommation d'énergie)
- ✓ Etablissement d'un règlement ne limitant pas les possibilités de mise en place d'équipement de production d'énergie renouvelable
- ✓ Possibilité d'autoriser un dépassement du coefficient d'occupation des sols (COS) de 30 % (20 % dans les zones protégées) pour les constructions vertueuses en terme de consommation et/ ou production d'énergie.
- ✓ Cependant le maire s'inquiète d'une tendance à l'uniformisation des constructions

## Atelier 3 : Quels impacts des bâtiments sur l'environnement ?

- **Ce qui a été dit** : consommation d'énergie, gestion de l'eau, déchets
- **La question de la gestion de l'eau**  
Présentation de Samia BLAISE, cabinet LEOPOLD
- ✓ Ont été soulignés :
  - le fait que le développement de l'urbanisation induit
    - une augmentation des rejets d'eau usés,
    - une imperméabilisation des sols,
    - un risque accru d'inondation lié à la difficulté des réseaux à évacuer les débits de pointe ou à une évacuation trop rapide
  - Le fait que des solutions existent pour :
    - Protéger les milieux récepteurs,
    - Gérer la ressource de manière économe,
    - Gérer les eaux pluviales à la source.
  - Le fait que la commune connaît un risque de difficultés d'alimentation en eau potable.

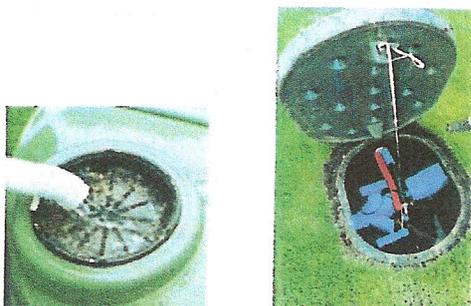


Source : CAUE 22

## Atelier 3 : Quels impacts des bâtiments sur l'environnement ?

- **Les enjeux pouvant être retenus dans le PLU** : gestion de l'eau

- ✓ Limiter l'imperméabilisation des sols
- ✓ Favoriser la récupération des eaux pluviales individuelles
- ✓ Prévoir dans les nouveaux quartiers des noues paysagées, fossés en herbe, ...
- ✓ Concernant l'alimentation en eau potable, il faudra soit réaliser des économies pour partager la ressource, soit construire un nouveau suppresser.



Source photo : Yvon Saint-Jour,  
*Ecohabiter des maisons  
écologiques*

## Atelier 3 : Quels impacts des bâtiments sur l'environnement ?

- **Ce qui a été dit** : consommation d'énergie, gestion de l'eau, déchets
- **La question de la gestion des déchets**  
Présentation de Samia BLAISE, cabinet LEOPOLD
- ✓ A été souligné le fait que sur la communauté de communes, la production de déchets est en diminution. Cependant les quantités restent importantes.
- ✓ Concernant les déchets du bâtiment, les quantités dépendent du rythme et des choix d'urbanisation.
- ✓ Il n'y a pas de décharge de classe 3 à proximité, cela pose problème et en particulier aux artisans car il manque de structure pour accueillir les déchets de chantier
- ✓ Il est précisé que les décharges sauvages des Galimènes et de la Flora ont été réhabilitées.

## Atelier 3 : Quels impacts des bâtiments sur l'environnement ?

- Ce qui a été dit : consommation d'énergie, gestion de l'eau, déchets
- Travail de groupe : comment mieux gérer les déchets ?

ENJEUX	MOYENS
Produire moins	<ul style="list-style-type: none"><li>- Compostage individuel et collectif</li><li>- Consommer moins / mieux</li><li>- Réutiliser les matériaux</li><li>- Mitoyenneté</li><li>- Moins de déchets verts</li></ul>
Collecter	<ul style="list-style-type: none"><li>- Taxe incitative (à la levée) → réflexion de la Communauté de Communes</li><li>- Emplacements collectifs (OM + Tri)</li><li>- Containers enterrés</li></ul>
Trier	<ul style="list-style-type: none"><li>- Collecte des emballages en porte à porte</li></ul>
Recycler	<ul style="list-style-type: none"><li>- Gestion des déchèteries / artisans</li><li>- Tri sur chantier</li><li>- Matériaux recyclables</li></ul>

## Atelier 3 : Quels impacts des bâtiments sur l'environnement ?

- Les enjeux pouvant être retenus dans le PLU : déchets
- ✓ Prévoir au sein des nouveaux quartiers, des aires de compostage collectives, des emplacements pour les conteneurs de tri et d'OM
- ✓ Prévoir sur les espaces publics de qualité des containers enterrés
- ✓ Lors de la construction, inciter à la mitoyenneté, à l'utilisation de matériaux renouvelables
- ✓ Pour les plantations, inciter à l'utilisation de végétaux produisant peu de déchets verts