

---

# *PLAN LOCAL D'URBANISME*

---



## **COMMUNE DE PLENEUF VAL ANDRE**

*Département des Côtes d'Armor*

---

### **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Arrêté le : 23 mars 2016

Approuvé le : 15 décembre 2016

Rendu exécutoire le :

---

## SOMMAIRE

---

<b>I - Expression des intentions communales .....</b>	<b>2</b>
<b>II – Le contexte règlementaire en vigueur .....</b>	<b>3</b>
<i>II. 1-De l’urbanisme règlementaire à l’urbanisme de projet .....</i>	<i>3</i>
<i>II.2-Les dispositions de la Loi Grenelle II .....</i>	<i>3</i>
<b>III – Le contexte intercommunal .....</b>	<b>4</b>
<b>IV– Les orientations générales d’aménagement et d’urbanisme retenues .....</b>	<b>5</b>
<i>Axe 1 : Placer au cœur du projet de territoire, l’environnement et le paysage .....</i>	<i>6</i>
<i>Axe 2 : Permettre l’accueil d’une nouvelle population .....</i>	<i>15</i>
<i>Axe 3 : Mettre en place un développement urbain respectueux des grands équilibres .....</i>	<i>20</i>
<i>Axe 4 : Renforcer le potentiel économique de la commune.....</i>	<i>25</i>
<i>Axe 5 : Favoriser l’accessibilité du territoire par la mise en œuvre d’une politique cohérente en matière de déplacements.....</i>	<i>32</i>

## I - Expression des intentions communales

---

Par délibération du Conseil Municipal en date du 2 mars 2009, le conseil municipal de PLENEUF VAL ANDRE a prescrit la révision **de son Plan Local d'Urbanisme** approuvé le 27 mai 2004, afin de **bâtir d'une part un projet de territoire dynamique, solidaire et durable et d'autre part de prendre en considération un certain nombre de dispositions réglementaires.**

La délibération prescrivant le **Plan Local d'Urbanisme** a précisé les objectifs de la procédure de révision :

- Structurer le développement urbain en intégrant les objectifs de mixité des fonctions urbaines, de mixité sociale du logement et la préservation du cadre de vie*
- Préserver l'identité balnéaire du front de mer et le caractère authentique du secteur de Dahouët**
- Préserver les espaces naturels et agricoles, les trames vertes*
- Mettre en valeur le patrimoine*
- Renforcer le potentiel économique de la commune*
  
- Mettre en compatibilité le PLU avec le SCOT du Pays de SAINT-BRIEUC*
- Prendre en compte les sites Natura 2000 par la réalisation d'une évaluation environnementale**

## II – Le contexte réglementaire en vigueur

---

### II. 1-De l'urbanisme réglementaire à l'urbanisme de projet

La mise en œuvre d'un Plan Local d'Urbanisme sur la commune de PLENEUF VAL ANDRE s'inscrit dans une démarche prospective et partagée qui s'exprime au travers de l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme qui énonce les grandes lignes d'un urbanisme de projet.

Décliné en orientations stratégiques, le projet de territoire devra s'inscrire dans un cadre législatif respectueux des réglementations en matière d'aménagement et d'urbanisme (Lois Grenelle, Loi Littoral, Loi Paysage, Loi sur l'Eau, Loi de modernisation agricole, risques...).

Ce projet s'attache également à prendre en compte, dans une logique partenariale, les documents supra communaux auxquels la commune de PLENEUF VAL ANDRE est associée :

- Le SCOT du pays de SAINT-BRIEUC approuvé le 27 février 2015 ;
- Le P.L.H. de la Communauté de Communes de la Cote de Penthièvre approuvé en 2002 ;
- Le S.A.G.E de la Baie de SAINT-BRIEUC, approuvé le 30 janvier 2014 ;

La logique de planification urbaine ayant prévalu dans le passé, au travers des Plans d'Occupation des Sols (P.O.S) s'appuyait notamment sur l'obtention de droits à construire généreux et souvent mal positionnés ayant conduit à un étalement urbain significatif et une réduction sensible des espaces agricoles et naturels.

Cette prise de conscience des effets pervers de la planification s'est concrétisée au cours des années 2000 par la promulgation d'un certain nombre de lois phares : Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U), Loi Urbanisme et Habitat et plus récemment la Loi d'Engagement pour l'Environnement, dite Loi Grenelle et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R.).

C'est dans ce cadre réglementaire basé sur le projet urbain que s'inscrit la présente révision du P.L.U.

Le P.A.D.D. est donc l'expression claire et accessible d'une vision stratégique de développement et de mise en valeur du territoire communal, à moyen et long terme (10-15 ans), dans le respect des objectifs du développement durable.

Selon l'article L.151-5 du code de l'urbanisme en vigueur :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1°- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2°- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

### III – Le contexte intercommunal

La commune de Pléneuf Val André fait partie de la Communauté de Communes de la Côte de Penthièvre. Créée le 15 décembre 1999, cette structure intercommunale regroupe 6 communes (Erquy, Planguenoual, Saint-Alban, Plurien, La Bouillie et Pléneuf Val André), compte 14 369 habitants en 2011 et couvre 13 941 ha. Elle intervient sur les compétences suivantes :

- Aménagement de l'espace (SCOT– PLH...)
- Actions de développement économique (*zones d'activités économiques - soutien aux entreprises – sentiers de randonnées...*)
- Protection et mise en valeur de l'environnement (*déchets, environnement...*)
- Eau et assainissement (*eau potable, assainissement collectif, assainissement non collectif*)
- Politique du logement et du cadre de vie (*OPAH – logements communautaires...*)
- Enfance jeunesse (*RPAM, Multi-accueil, Jeunesse...*)
- Culture (*Ecole de musiques et de danse du Penthièvre*)
- Emploi (*Penthièvre Actions et Penthièvre Plus*)

Elle fait partie du Pays de Saint-Brieuc.

Le pays de Saint-Brieuc compte 202 611 habitants en 2008 dont 58 % sur l'agglomération de Saint-Brieuc, 13 % sur Lamballe Communauté et 29 % sur les 5 autres communautés de communes. Il couvre 116 536 hectares soit 173 habitants au km<sup>2</sup>.

Le Pays de Saint-Brieuc vient d'approuver son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) le 27 février 2015. Les orientations du SCOT s'imposent aux PLU dans un rapport de compatibilité.



## IV – Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues

---

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la collectivité reposent sur la combinaison d'une vision partagée du territoire et le respect des dispositions réglementaires en vigueur, l'objectif étant de dessiner un projet ambitieux renforçant l'attractivité et l'identité de la commune de PLENEUF VAL ANDRE.

Les orientations générales du PADD de PLENEUF VAL ANDRE se déclinent selon 5 axes :

➤ **AXE 1 : PLACER AU CŒUR DU PROJET DE TERRITOIRE, L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE**

Cette thématique prend en compte plusieurs volets : - les paysages littoraux, urbains et ruraux ;  
- la protection des éléments patrimoniaux ;  
- la préservation des espaces naturels et littoraux (Trame Verte et Bleue) ;  
- la préservation de la qualité de l'eau ;  
- la prise en compte des risques ;  
- les économies d'énergie.

➤ **AXE 2 : PERMETTRE L'ACCUEIL D'UNE NOUVELLE POPULATION**

Cette thématique prend en compte plusieurs volets : - l'évolution démographique ;  
- les équipements publics.

➤ **AXE 3 : METTRE EN PLACE UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DES GRANDS EQUILIBRES**

Cette thématique prend en compte le volet développement urbain.

➤ **AXE 4 : RENFORCER LE POTENTIEL ECONOMIQUE DE LA COMMUNE**

Cette thématique prend en compte les différentes activités économiques de la commune : - l'activité commerciale ;  
- l'activité touristique ;  
- les activités portuaires et artisanales ;  
- l'activité agricole

➤ **AXE 5 : FAVORISER L'ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE PAR LA MISE EN ŒUVRE D'UNE POLITIQUE COHERENTE EN MATIERE DE DEPLACEMENTS**

Cette thématique prend en compte les questions d'amélioration de la mobilité et des déplacements.

## AXE 1 : PLACER AU CŒUR DU PROJET DE TERRITOIRE, L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE

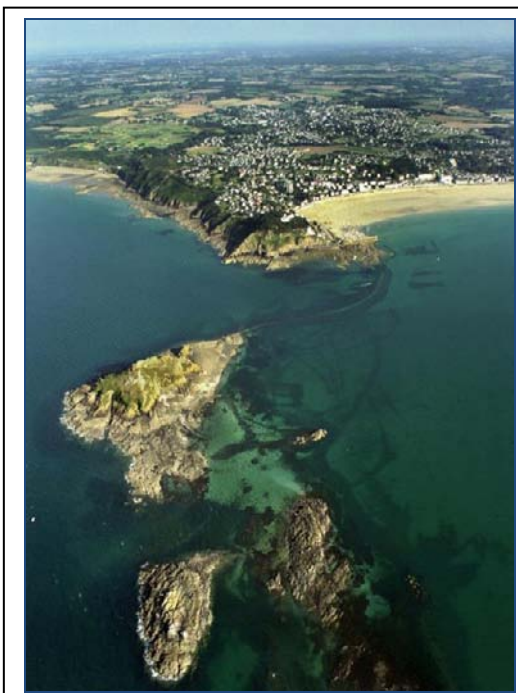
### CONSTATS :

#### Espaces naturels

- Commune littorale, le territoire de **PLENEUF VAL ANDRE** possède une qualité environnementale et paysagère riche à l'interface entre l'arrière pays et le littoral (côte de Penthièvre).

Ce patrimoine naturel riche et varié accueille une faune et une flore de grande valeur :

- Sites Natura 2000 de la Baie de Saint-Brieuc Est et des îles du Grand Pourier et du Verdelet.
  - Réserve ornithologique sur l'îlot du Verdelet,
  - Vallée de la Flora, ruisseaux côtiers du Vauclair, de Nantois et de la Ville Berneuf,
  - Plateau agricole bocager.
- Le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Saint-Brieuc a défini une trame verte et bleue à son échelle.



## Structure paysagère

- De nombreux sites de la commune sont des éléments emblématiques (plage du Val André, Ilot du Verdelet, port du Dahouët,...) qui concourent à la renommée de la commune et à son attrait touristique.
- Compte-tenu de sa topographie en escalier au-dessus de la Manche et de la grande richesse de son patrimoine, la ville de PLENEUF VAL ANDRE offre un paysage très visible depuis la mer et une identité très marquée.
- Cette topographie marquée induit la présence d'entités paysagères bien différenciées et des vues nombreuses et de qualité depuis la mer ou sur la mer ou entre quartiers.
- Dans cette logique, les lignes de crête (Monts Colleux, bourg, Les Dîmes) sont importantes pour dessiner un horizon.
- Le paysage urbain est également un élément structurant de l'image et du fonctionnement de la commune (façade de la digue au Val André, façade du port de Dahouët, bourg en étoile, ...).

## Patrimoine

- La commune de PLENEUF VAL ANDRE possède un patrimoine architectural exceptionnel lié à la présence simultanée du bâti traditionnel d'une commune rurale et maritime (fermes, moulins, maison d'armateurs de Dahouët, maison de pêcheurs,...) associé à l'architecture balnéaire du début du XX<sup>e</sup> siècle (grands hôtels, pensions, villas,..).
- Au cours de la révision du PLU, la commune a mené une réflexion pour préserver ce patrimoine : « *Diagnostic destiné à créer un répertoire du patrimoine architectural, urbain et paysager* ».



## Qualité de l'eau

- La commune appartient au SAGE de la Baie de Saint-Brieuc et se trouve à cheval sur 2 bassins versants : celui de la Flora et celui des ruisseaux côtiers.
- La délimitation des zones humides a été réalisée au cours de l'été 2011 par les services de la Communauté de Communes de la Côte de Penthièvre.
- L'inventaire du bocage a été réalisé sur la base notamment des données fournies par les services de la Communauté de Communes de la Côte de Penthièvre.
- En matière d'assainissement, la commune a réalisé des travaux d'agrandissement de sa station d'épuration qui portent à 21 000 EH sa capacité de traitement.
- Pour préserver la qualité des eaux au niveau du port, la commune a engagé une démarche de gestion environnementale portuaire par le biais du label Port Propre®.  
Elle a également mis en place une démarche de certification pour la qualité de ses eaux de baignade.

## Gestion des déchets

La communauté de communes organise la collecte, le tri sélectif et incite au compostage.

Les déchetteries les plus proches se trouvent à Planguenoual (7 km) et Erquy (7 km).

## Risques

La commune de PLENEUF VAL ANDRE est affectée par les risques :

- de submersion marine (à Dahouët : La Flora, Le Bignon, au Val André : Guémadeuc et digue, à Nantois et à la Ville Berneuf),
- un risque de mouvement de terrain du fait de l'érosion littorale sur les falaises (La Grande Guette-Anse du Pissot, Les Vallées, Nantois, La Ville Berneuf).

## Energies renouvelables et réseau d'énergie

- Les énergies renouvelables sont peu développées sur le territoire de la commune.  
Le territoire communal ne se prête pas à l'implantation d'un parc éolien, ni de champs de panneaux solaires (espaces protégés, forte urbanisation,...).

- En terme de réseau d'énergie, la commune est peu pourvue. Il existe cependant des panneaux solaires qui assurent la production d'eau chaude sur le centre nautique et l'EPHAD.

#### **ENJEUX :**

- Le maintien d'une biodiversité des écosystèmes.
- La qualité des paysages.
- La pression de l'étalement urbain sur les milieux naturels.
- La protection du littoral.
- Le maintien de la qualité des eaux et plus particulièrement de la qualité des eaux de baignade.

#### **OBJECTIFS :**

Préserver les espaces naturels de grande valeur de toute urbanisation.

Mettre en valeur les paysages de qualité.

Valoriser la richesse du patrimoine architectural et urbain.

Prévoir l'aménagement des nouveaux quartiers pour qu'ils s'intègrent au mieux dans l'environnement existant.

Préserver et mettre en valeur les ressources du territoire : qualité des eaux, qualité des eaux de baignade, énergies renouvelables.

Prévenir les risques naturels.

Pas de projets envisagés en terme de réseau d'énergie.

## OBJECTIFS

## MOYENS

### Préserver la diversité du patrimoine naturel

Protéger le littoral

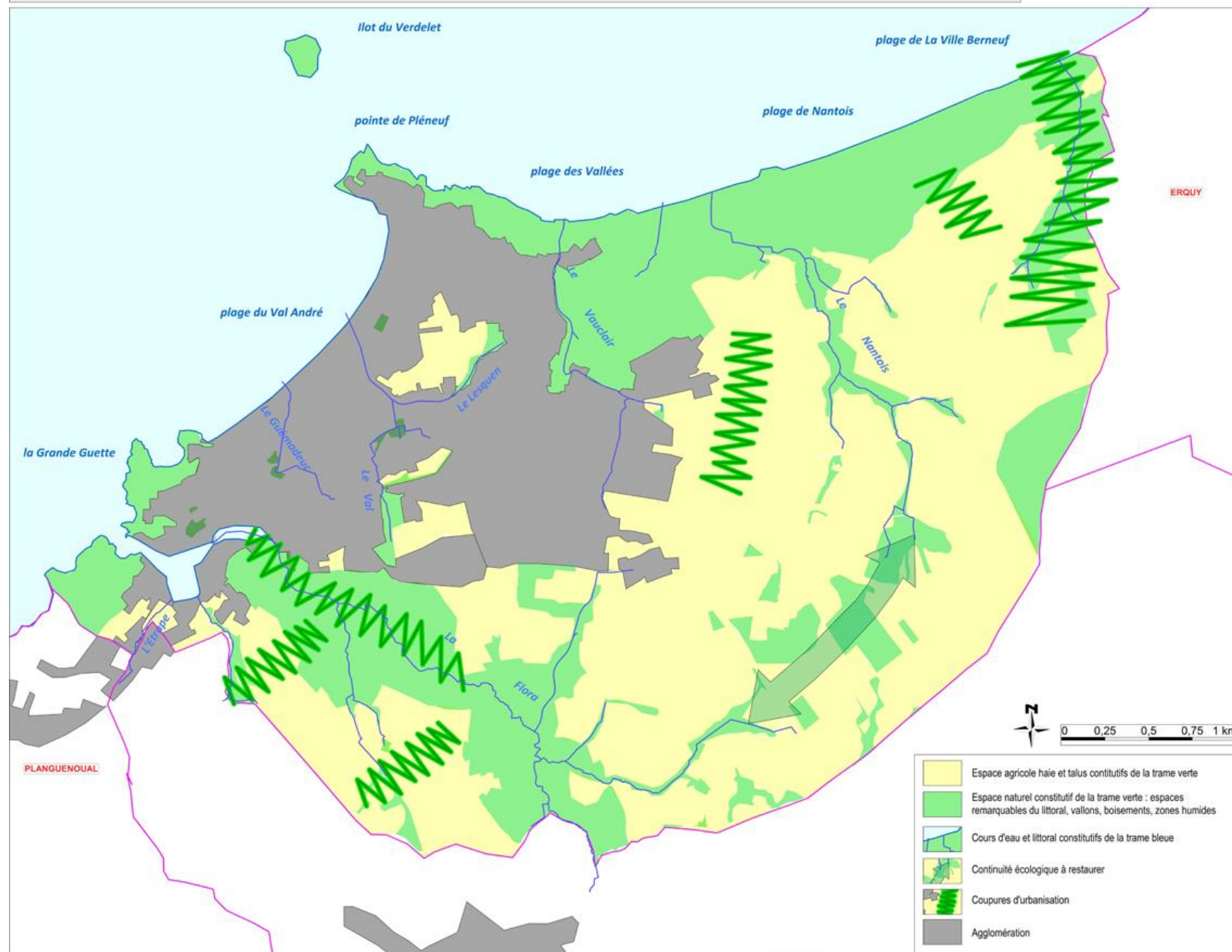
- En ne permettant des extensions de l'urbanisation qu'aux abords des pôles urbains à PLENEUF, au VAL ANDRE et à DAHOUEUET.
- En fixant des limites strictes d'urbanisation s'appuyant sur les entités naturelles en limite d'agglomération (crête au dessus du bourg, vallée de la Flora au sud du bourg, landes du Murier à Dahouët).
- En permettant une densification des secteurs urbanisés de la zone rurale
- En définissant des coupures d'urbanisation entre les pôles urbains de manière à limiter le développement urbain linéaire (voir carte ci-dessous) :
  - Vallée de la Flora (de l'étang du Moulin à Marée jusqu'au secteur urbanisé du Temple)
  - Vallée de la Ville Berneuf, en limite communale avec Erquy,
  - Route de la Caderie : entre les secteurs urbanisés du Temple et de la Caderie, et entre le secteur urbanisé de la Caderie et le Port de Dahouët,
  - Route de la Ville Berneuf : entre les secteurs urbanisés du Clos et de la Ville Rouault,
  - A l'Est du bourg de Pléneuf.

Préserver la trame verte  
bleue

- En identifiant la trame verte et bleue (voir carte ci-dessous) à l'échelle du territoire et en renforçant les continuités écologiques de cette trame :
  - préserver les espaces remarquables de toute urbanisation
  - promouvoir les coulées vertes en milieu urbain
  - protéger les zones humides
  - protéger les boisements de qualité
  - maintenir la maille bocagère en tant que support de biodiversité
- En renforçant la continuité du corridor écologique sur le plateau agricole pour permettre la connexion des 2 bassins versants (Vallon de Nantois et Vallée de la Flora) : voir carte ci-dessous).

**Elaboration du Plan Local d'urbanisme (P.L.U) de PLENEUF VAL ANDRE**  
 Les orientations stratégiques du Projet d'Aménagement et de développement Durables (P.A.D.D)

Volet environnement



## OBJECTIFS

## MOYENS

### Préserver un paysage de qualité

Assurer la pérennité des entités paysagères

- En protégeant les sites naturels du littoral et en préservant le potentiel touristique paysager.
- En maintenant le caractère différencié des différentes entités paysagères par la préservation et l'amplification des structures paysagères existantes (crêtes, bois, lignes bocagères, rives, vallons,...).
- En protégeant les principales lignes de crête de l'urbanisation.
- A l'échelle des quartiers : en préservant de l'urbanisation le Parc du Spa Marin et le Parc de l'Amirauté.
- En maintenant une zone agricole dans la partie Sud-Est de la commune.

### Valoriser la richesse du patrimoine architectural et urbain

#### **Préserver l'identité des**

secteurs présentant une valeur patrimoniale

Sauvegarder le petit patrimoine lié à la vie rurale, **maritime, à l'eau et au** patrimoine religieux

- En préservant l'identité des secteurs présentant une valeur patrimoniale.
- par le biais d'un repérage du petit patrimoine au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : croix, fontaines, lavoirs,...

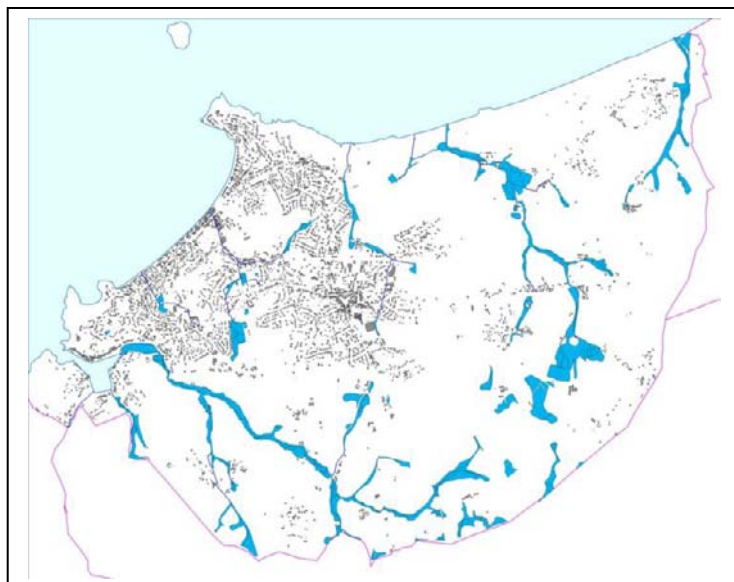
## OBJECTIFS

**Favoriser l'insertion du**  
bâti dans le paysage

## MOYENS

- par le maintien et le renforcement de la maille bocagère en tant qu'élément structurant du paysage communal et par la création de talus plantés au sein des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation.
- en mettant en place un traitement paysager de qualité sur les limites du développement urbain (transition ville/espace rural ou espace naturel).
- en introduisant davantage de qualité dans les projets d'aménagement urbains et la création de nouveaux quartiers.

## Préserver la qualité de l'eau et réduire les phénomènes de ruissellement



Cartographie des zones humides - inventaire CCCP 2011

- En conditionnant les développements d'urbanisation à une bonne gestion des eaux usées et des eaux pluviales.
- En limitant l'imperméabilisation des sols et en contrôlant l'emprise des surfaces imperméabilisées au sein des nouvelles opérations d'aménagement.
- En favorisant la mise en œuvre de dispositifs techniques de réception, de stockage ou de dilution des eaux pluviales à la parcelle.
- En protégeant les zones humides, les vallons et en renforçant la trame bocagère en tant qu'éléments de régulation des écoulements.
- En inscrivant des surfaces constructibles correspondant à la capacité d'accueil de la station d'épuration.

## OBJECTIFS

## MOYENS

### Prendre en compte les risques naturels

Réduire et prévenir les risques naturels

- En conditionnant les nouvelles constructions à des prescriptions particulières réduisant le risque au sein des zones à risque de submersion marine et des zones à risque de mouvement de terrain.
- En prévoyant des aménagements pour la réduction des risques naturels.

### Favoriser des aménagements durables

Réduire les consommations **d'énergie**

- En mettant en place des formes urbaines permettant une meilleure gestion des énergies (exposition au Sud, prise en compte des vents dominants,...).
- En encourageant les déplacements doux (Voir axe 3)

Produire une énergie durable

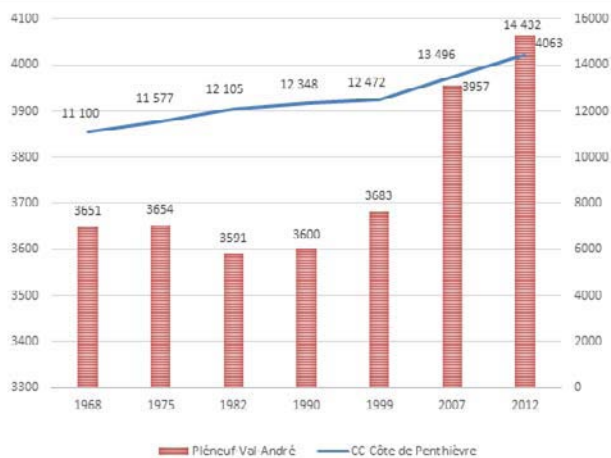
- En favorisant l'implantation de systèmes de production d'énergie renouvelable (solaire,...) à condition d'une bonne intégration dans l'environnement urbain.

Poursuivre **l'amélioration de la** gestion des déchets

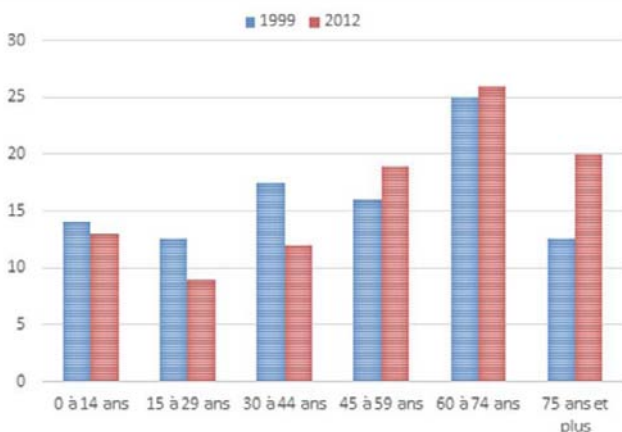
- En incitant au compostage et au tri sélectif.
- En privilégiant l'utilisation de végétaux produisant peu de déchets verts.

## AXE 2 : PERMETTRE L'ACCUEIL D'UNE NOUVELLE POPULATION

Evolution de la population entre 1968 et 2012



Evolution de la structure par âge de la population entre 1999 et 2012 (en %)



### CONSTATS - Démographie

- PLENEUF VAL ANDRE, commune la plus importante de la communauté de Communes de la Côte de Penthièvre, compte **4 063 habitants en 2012** (source : INSEE). Avec 17 000 résidents environ, sa **population est multipliée par 4 en été**.

La commune de PLENEUF VAL ANDRE a connu **une augmentation de sa population** au cours des dernières années (+ 0,7 %/an entre 1999 et 2012).

Cette augmentation est due à **un solde migratoire supérieur au déficit naturel**.

**Le déficit du solde naturel est à mettre en relation avec le vieillissement de la population**, bien supérieur à la moyenne du département.

**La commune est particulièrement attractive du fait de son caractère littoral et de sa proximité avec Saint-Brieuc et Lamballe. D'autant plus que les perspectives démographiques pour le Pays de Saint-Brieuc, prévoit à l'horizon 2030, un gain de 30 000 personnes dont 25 000 personnes de plus de 60 ans qui chercherons à s'implanter sur la côte en priorité.**

### CONSTATS - Mixité générationnelle

- **La commune est marquée par un vieillissement important de sa population. (Indice de vieillissement = 1,39 en 2011)**

La part des plus de 75 ans représente 20 % de la population en 2012. Alors que les tranches d'âge de 0 à 44 ans ont diminué entre 1999 et 2012, celle des plus de 75 ans augmente rapidement : + 8,5 % entre 1999 et 2012.

Cela s'explique par un **phénomène de résidentialisation** (à la retraite, les résidences secondaires deviennent des résidences principales).

La ville dispose d'équipements destinés à **l'accueil des personnes âgées** :

- E.H.P.A.D de la Roseraie d'une capacité de 50 lits,
- E.H.P.A. de la Roseraie d'une capacité de 25 logements,
- résidence séniors de 94 appartements près de la mairie.

Les causes de la **désaffection des jeunes ménages** sont :

- l'éloignement des pôles d'emplois ;
- le coût trop élevé du foncier ;
- le manque d'appartements à louer à l'année.



## CONSTATS – Parc de logements et mixité sociale

- Pour 4 063 habitants en 2012, la commune dispose de 84 logements sociaux (commune) ce qui représente environ 4 % des résidences principales.

La collectivité poursuit son effort dans ce domaine. Une cinquantaine de nouveaux logements sociaux ont été construits au cours des dernières années.

Le coût élevé du foncier lié à l'attractivité touristique de la commune rend difficile l'installation des primo-accédants et des ménages aux revenus les plus faibles.

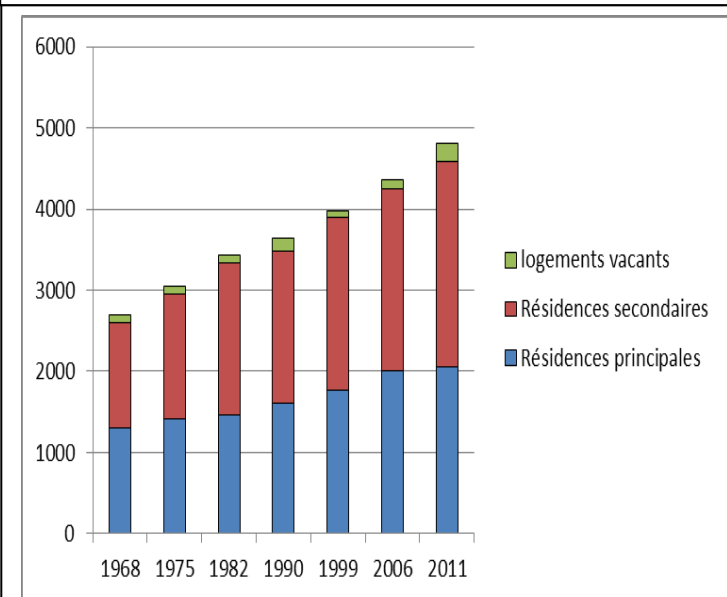
Les orientations du **SCoT du Pays de Saint-Brieuc** en matière de logement et de mixité sociale sont les suivantes :

### *Favoriser la réalisation de logements adaptés aux besoins*

*A l'exception des communes dont la proportion de logements sociaux est déjà supérieure à 20 %, les documents d'urbanisme doivent prévoir que toute nouvelle opération à partir de 10 logements comportera au moins 20 % de logements sociaux (hors habitat collectif isolé de moins de 20 logements et résidences de tourisme).*

- La commune compte 52,8 % de résidences secondaires en 2012 (2 618 logements).

Evolution de la structure du parc de logements entre 1968 et 2008 (en nombre de logements)



	2012
<b>Résidences principales</b>	2 107
<b>Résidences secondaires</b>	2 618
<b>Logements vacants</b>	237
<b>Total</b>	<b>4 963</b>

Source : INSEE RGP 2012

## CONSTATS – Equipements publics

- La commune dispose d'un niveau d'équipement satisfaisant qui permet de répondre à la demande de la population communale et estivale.
- Il est possible de créer une nouvelle classe au sein de l'école publique.
- La collectivité vient de réaliser des travaux pour augmenter la capacité de la **station d'épuration de la rue de la Cour** (dimensionnement à 21 000 EH) et mettre en séparatif les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées.

---

## ENJEUX :

- Le vieillissement de la population ;
- La mixité sociale et générationnelle ;
- La forte saisonnalité démographique liée à la fréquentation estivale.

## OBJECTIFS :

- Favoriser la croissance démographique de la commune tout en rééquilibrant la structure par âge de sa population.
- Accueillir de jeunes ménages afin de mettre en place une mixité générationnelle et sociale, de stabiliser, voire d'augmenter les effectifs scolaires et de préserver le dynamisme communal tout au long de l'année.
- Accompagner le vieillissement de la population par la mise à disposition d'équipements adaptés.
- Equilibrer le parc de logement pour que la part de résidences secondaires dans ce parc n'augmente plus (52,8 % du parc en 2012).
- Compte tenu de sa forte attractivité et des activités et emplois créés sur la commune (en particulier dans le tourisme), l'augmentation de population de 0,7 % par an enregistrée au cours des dernières années (1999-2012) pourrait être plus importante au cours des prochaines années.

La municipalité envisage ainsi une augmentation de 1 %/an de sa population jusqu'en 2026.

La commune compterait ainsi 4 670 habitants en 2026, soit une augmentation de 600 habitants environ.

## Rééquilibrer la structure par âge de sa population

### OBJECTIFS

#### Permettre l'accueil d'environ

600 habitants supplémentaires

#### sur la commune d'ici 2026

\* Définition : Le renouvellement urbain correspond à des espaces déjà construits mais vétustes ou non fonctionnels qui peuvent être détruits ou réutilisés pour construire de nouveaux logements.

Favoriser la mixité sociale  
et générationnelle

### MOYENS

- Poursuivre la mise en place de mesures permettant d'accueillir une population permanente : opérations communales de création de logements, ... ;
- Les objectifs d'accroissement de la population et les fonctions structurantes de la commune, nécessitent la production d'environ **980 logements supplémentaires d'ici 2026**, dont 670 logements liés à l'évolution du bâti (résidences secondaires, desserrement, vacance) et 310 logements liés à l'augmentation de population envisagée.  
Une partie de ces logements pourra être produite par renouvellement urbain\*. Le potentiel de renouvellement urbain a été estimé à 60 logements.  
  
Considérant des surfaces pour la construction de l'ordre 455 m<sup>2</sup> en moyenne (22 logements/ha, chiffre brut comprenant également les surfaces correspondant aux voiries et réseaux, mais pas les espaces verts estimés à 10 %), il est nécessaire de prévoir **46 ha** de terrains constructibles à destination du logement pour l'horizon 2026.
- Diversifier l'offre de logements, en augmentant significativement la part de logements sociaux sur l'ensemble de la commune :
  - tout en privilégiant l'implantation des logements sociaux à proximité des services publics, des commerces et des transports collectifs.
  - en créant des logements adaptés à des publics spécifiques : personnes âgées ou à mobilité réduite, étudiants, jeunes travailleurs.
  - en prévoyant la création de différents types d'habitat (collectifs, individuels, locatifs, accession à la propriété, ...).
  - en favorisant l'accueil des jeunes familles.
- Pour mener à bien ces différents projets, une politique communale d'acquisition foncière sera mise en place

## OBJECTIFS

Accompagner le  
vieillessement  
de la population

## MOYENS

En poursuivant la politique d'accueil de la population âgée :

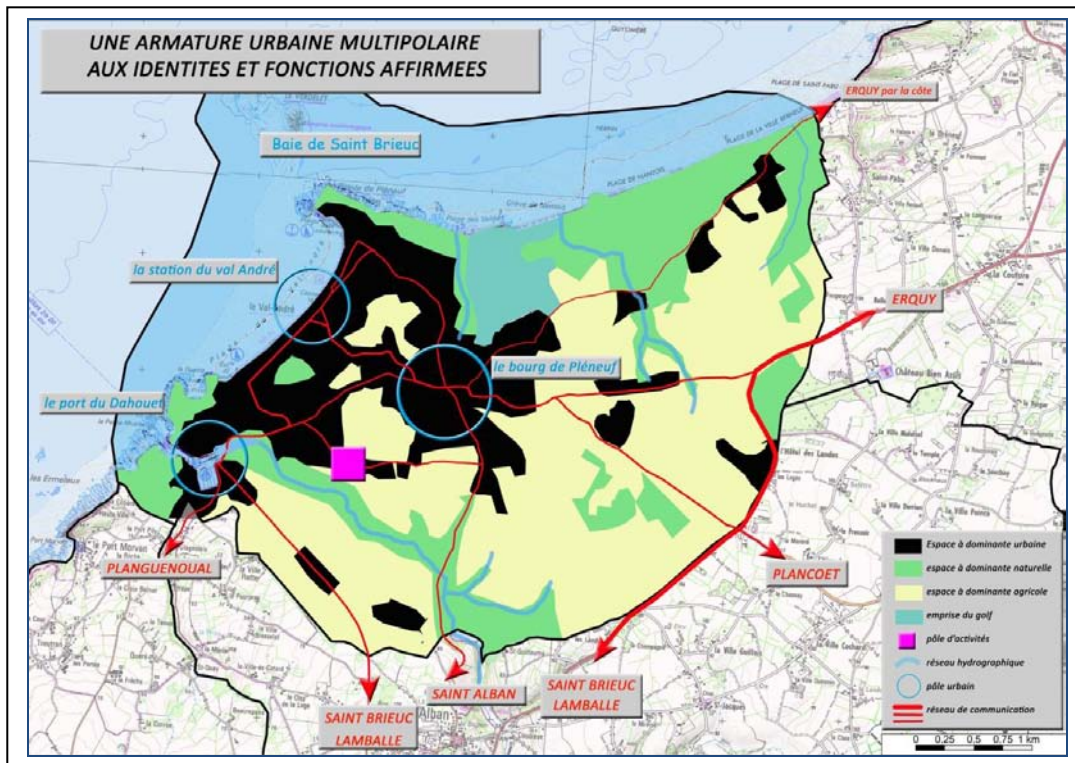
- Prévoir la création de logements destinés aux personnes âgées : plain-pied, à proximité du centre bourg,....
- Encourager la construction de résidences pour les personnes âgées.



Extension de la maison de retraite de La Roseaie

– Chozenoux – Architectes associés

## AXE 3 : METTRE EN PLACE UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DES GRANDS EQUILIBRES



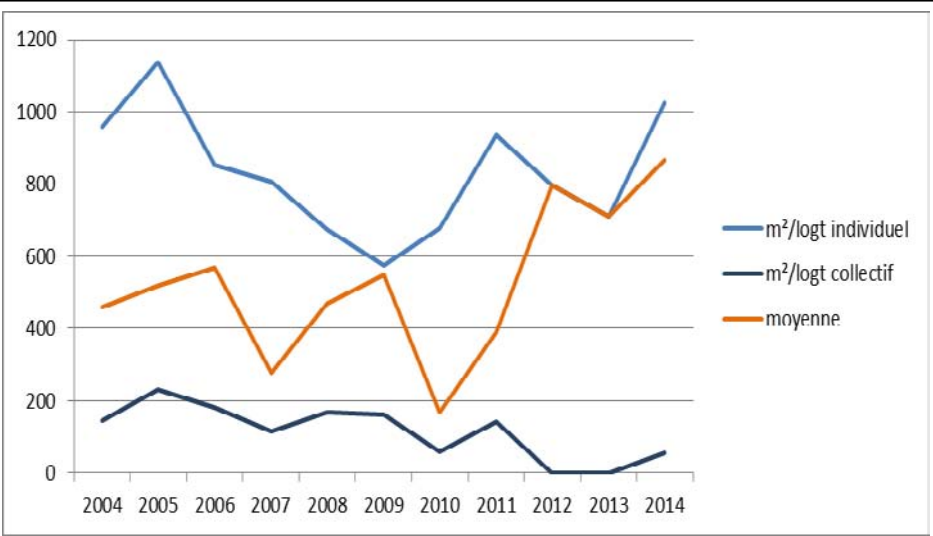
### CONSTATS – Développement urbain

- Le territoire présente trois principaux pôles qui se sont rejoints au fil du temps pour constituer l'agglomération de **PLENEUF VAL ANDRE** :
  - Le bourg de Pléneuf, centre administratif et commercial,
  - La station balnéaire du Val André,
  - Le port de Dahouët.
- Depuis une quarantaine d'années, un processus de desserrement de l'habitat s'est opéré au profit des espaces périphériques de la ville sous la forme de lotissements pavillonnaires (Le tertre Oro, La Cour, Le Tertre Bée, La Ville Erio, Le Cloître, Le Bourg Neuf,...). Ce phénomène d'étalement urbain remet peu à peu en cause la physionomie compacte des trois pôles urbains en les faisant se rejoindre par un tissu lâche.

Cette progression de l'urbanisation a cependant laissé des poches d'espaces vierges au sein des espaces construits (Les secteurs des Monts Colleux et Des Dîmes, sont les plus importants).
- L'espace rural est mité.

Plusieurs secteurs urbanisés de type hameau, se détachent au sein de la zone rurale.

### Consommation d'espace pour l'habitat de type individuel entre 2004 et 2014



### CONSTATS – Consommation de l'espace

Afin de mettre en place une consommation plus économe de l'espace, le SCoT du Pays de SAINT-BRIEUC prévoit des densités d'habitat de 22 logements/ha en moyenne sur les zones à urbaniser (AU) et urbaines (U) non bâties de plus de 4000 m<sup>2</sup> identifiées dans le PLU.

Les mesures de réduction de la consommation de l'espace déjà appliquées depuis 2008, associée à l'augmentation du coût des terrains a permis de réduire la superficie moyenne des terrains destinés à l'habitat individuel (844 m<sup>2</sup>/logement individuel entre 2004 et 2014).

Les logements collectifs présentent des moyennes nettement inférieures : 136 m<sup>2</sup>/logement entre 2004 et 2014.

Une moyenne de 3,7 ha/an ont ainsi été consommés pour la création de 991 logements sur la commune entre 2004 et 2014.

*Ces données soulignent que la commune est déjà vertueuse en matière de consommation d'espace pour le logement puisqu'individuels et collectifs confondus, elle a produit en moyenne 24 logements/ha entre 2004 et 2014, soit plus que le minimum de 22 logements/ha, prévu par le SCoT du Pays de Saint-Brieuc.*

### ENJEUX :

- Phénomène d'étalement urbain et de consommation de l'espace par l'urbanisation,
- Préservation des espaces agricoles,
- Alternatives à la forme pavillonnaire.

### OBJECTIFS :

- Etoffer l'urbanisation existante.
- Gérer l'espace de manière économe.
- Renforcer l'attractivité résidentielle du bourg, dans une logique d'équilibre du territoire.

## OBJECTIFS et MOYENS

Donner la priorité au renouvellement urbain et à la densification **pour lutter contre l'étalement urbain**

Favoriser le renouvellement urbain



Une partie des logements à créer pourra être produite par renouvellement urbain. Le potentiel de renouvellement urbain a été estimé à 60 logements environ sur 0,80 ha réparti en plusieurs endroits sur la commune (Dahouët et bourg).

Il s'agit d'une superficie peu importante mais qui permet d'améliorer le fonctionnement de la ville et l'image urbaine.

Une réflexion d'aménagement d'ensemble sera donc impulsée sur ces différents sites prioritaires du fait de leur positionnement au cœur des pôles urbains constitués : école privée au bourg, bâtiments d'activités sur le port de Dahouët,...

Exploiter les opportunités en matière de densification urbaine

Présence d'espaces vierges  
au sein des espaces urbanisés



L'analyse urbaine a permis de souligner l'existence d'espaces vacants représentant une superficie importante d'environ 50 ha au sein de l'enveloppe urbaine actuelle. Au sein de ces espaces, des secteurs couvrant 17 ha et correspondant aux espaces agricoles au sein de la ville (Monts Colleux, Dîmes, rue du Petit Train) ne sont pas urbanisables à court ou moyen terme. Ils sont donc maintenus en zone agricole.

Une fois retirées cette surface et celle destinée au renouvellement urbain, le potentiel disponible pour une nouvelle urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine est évalué à environ 33 ha, soit 70 % des surfaces constructibles pour l'habitat. Il permettra de créer environ 680 logements sans porter atteinte aux espaces agricoles et naturels.

La définition d'orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) sur ces secteurs favorisera une utilisation rationnelle de ce foncier.

## OBJECTIFS et MOYENS

Mettre en **place une gestion économe de l'espace et lutter contre l'étalement urbain**

### Consommer peu **d'espace pour le logement**

Les permis accordés entre 2004 et 2014 représentent une consommation de 415 m<sup>2</sup>/logement (individuels et collectifs confondus), soit une consommation annuelle de 3,7 ha/an.

**Cette consommation a été modérée du fait de la mise en place d'une mesure de réduction de la consommation de l'espace par le logement individuel, dans le SCoT du Pays de SAINT-BRIEUC depuis 2008 et d'une production importante de constructions collectives à destination de l'hébergement touristique.**

La règle inscrite dans le SCoT du Pays de Saint-Brieuc a permis de réduire la superficie moyenne des terrains destinés à l'habitat individuel sur la commune de Pléneuf Val André à 844 m<sup>2</sup>/logement individuel entre 2004 et 2014.

La forte diminution de la consommation annuelle entre 2004 et 2014 dépend surtout de la construction de résidences d'habitat collectif destinées principalement au tourisme.

La commune souhaitant stabiliser cette production de résidences secondaires au profit des résidences principales, les formes urbaines créées seront plutôt du semi collectif, de l'individuel groupé, de la maison de ville et de la maison individuelle qui ont consommé en moyenne 844 m<sup>2</sup>/logement au cours des dernières années.

Pour les 10 prochaines années, l'objectif de la collectivité est de densifier le nombre de logement/ha en maintenant une consommation élevée de 4,6 ha par an entre 2016 et 2026 de façon à favoriser l'implantation de résidences principales sur son territoire.

### Renforcer la densité des projets de création de logements

Afin de réduire la consommation de l'espace, la commune envisage une densité moyenne de 22 logements/ha à l'échelle de la commune, tel que le prévoit le SCoT du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 27 février 2015.

La mise en place d'une telle densité de logement impose de prévoir la création de formes d'habitat diversifiées et compactes de type maisons de villes, habitat collectif ou semi-collectif.

## **Limiter les secteurs de développement en dehors de l'enveloppe urbaine**

De façon à préserver le potentiel agricole du territoire, le projet de développement en matière d'habitat consiste à limiter les secteurs en extension de l'enveloppe urbaine au profit de la densification au sein de cette enveloppe.

Ainsi, la densification représente 70 % des surfaces destinées à l'habitat.

Pour mettre en place ces nouveaux secteurs d'urbanisation, implantés en extension de l'urbanisation actuelle, le PLU a fixé des limites strictes d'urbanisation s'appuyant sur les entités naturelles aux abords de l'agglomération (crête au-dessus du bourg, vallée de la Flora au Sud du bourg, landes du Murier à Dahouët).

Les zones d'extension pour l'habitat prennent place à l'Est de l'agglomération et au Sud de Dahouët. Elles représentent 30 % de l'urbanisation envisagée pour l'habitat. Compte tenu de leur impact sur l'activité agricole, 57 % de ces extensions seront à urbaniser à plus long terme (zones 2AU). Ces secteurs, situés en continuité des pôles urbains, bénéficient de la proximité des commerces et des équipements.

## **Limiter l'offre foncière en secteur rural dans une logique de préservation de l'espace agricole**

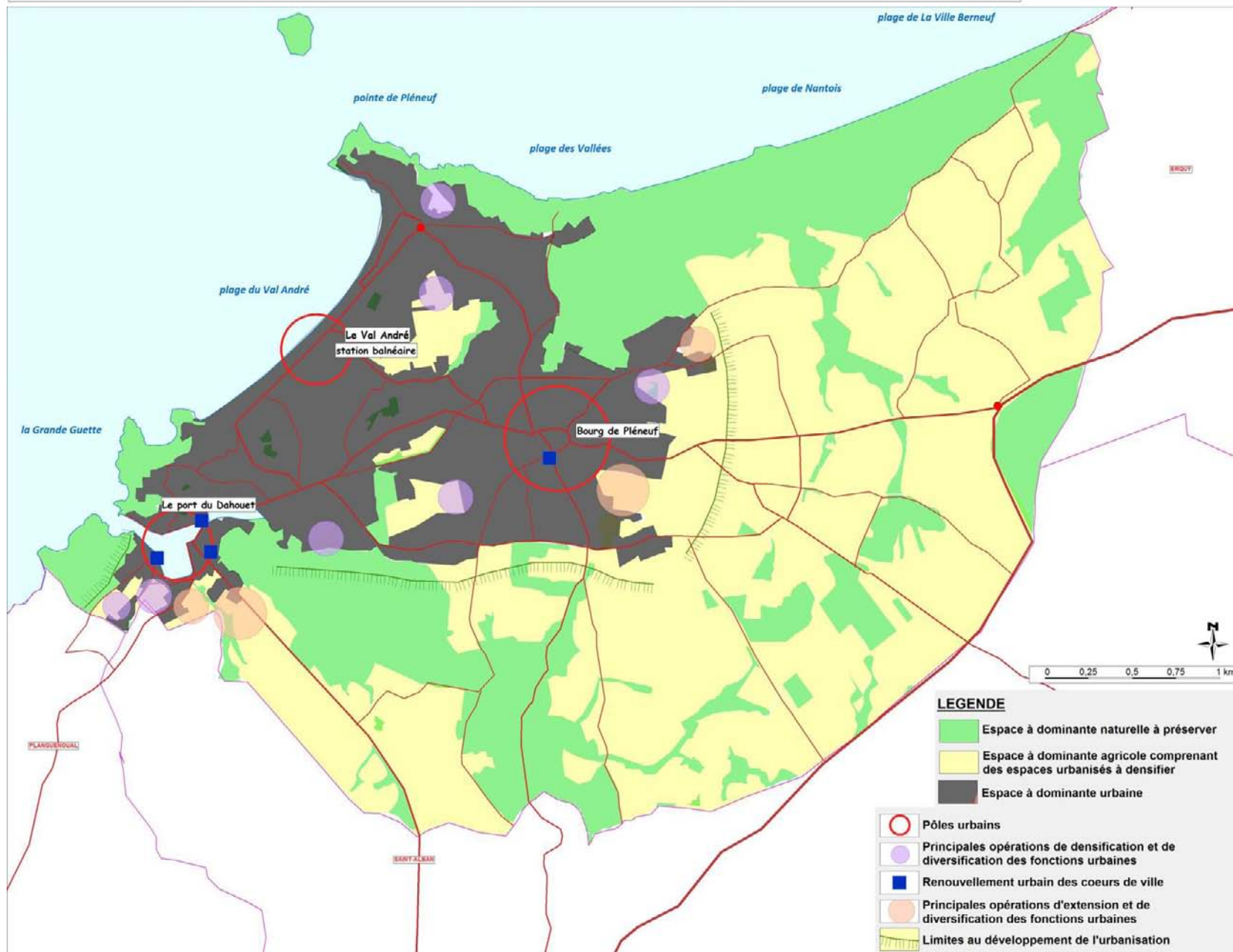
En secteur rural, l'objectif est de permettre aux bâtiments existants d'évoluer sans envisager de création de quartier d'habitations comme cela est prévu dans l'agglomération. Le PLU permet donc :

- une densification des secteurs urbanisés de type hameau en zone rurale.
- en secteur rural, le changement de destination des bâtiments existants, dans la mesure où il ne nuit pas à l'activité agricole.

# Elaboration du Plan Local d'urbanisme (P.L.U) de PLENEUF VAL ANDRE

Les orientations stratégiques du Projet d'Aménagement et de développement Durables (P.A.D.D)

## Volet développement urbain





## CONSTATS – Activités économiques (suite)

### Activités commerciales

Le centre-ville de **PLENEUF VAL ANDRE** dispose d'une importante offre commerciale et de services. En effet, l'afflux saisonnier de population permet de disposer d'un niveau d'équipement commercial important qui se maintient en partie le reste de l'année (forte densité de commerces alimentaires traditionnels).

La commune dispose de trois superettes ouvertes toute l'année, et une moyenne surface commerciale située au bourg de **PLENEUF**.

Les commerces se concentrent dans :

- le bourg de **PLENEUF** ;
- le **VAL-ANDRE** ;
- le port de **DAHOUET**.

Il existe des marchés hebdomadaires le mardi à **PLENEUF**, le vendredi au **VAL ANDRE** et le jeudi marché bio à **DAHOUET**.

Le SCoT du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 27 février 2015 comprend le Document d'Aménagement Commercial pour le Pays.

### Activités touristiques

**PLENEUF VAL ANDRE**, commune littorale, est l'une des principales stations balnéaires et touristiques des Côtes d'Armor. Elle est labellisée "Famille plus", station classée de tourisme et la station balnéaire fait partie du réseau sensation Bretagne. Elle a entrepris des démarches pour la certification de la qualité des eaux de baignade et participe au label "villes et villages fleuris".

Le tourisme y représente un poids économique important.

Elle est dotée d'une offre d'hébergement conséquente représentant plus de 17 000 lits et dispose de sites touristiques et d'équipements structurants (plusieurs grandes plages, 2 ports de plaisance, 1 centre nautique et 2 bases de voile, 1 base de char à voile 1 golf, 1 casino, 1 cinéma, 1 Spa Marin, 1 piscine, des tennis et divers équipements sportifs,...).

### Communications numériques

Un câble de fibre optique emprunte la route d'Erquy suivant le parcours suivant : Dahouët / Minihy / Erquy.



## ENJEUX :

- Le maintien de l'activité agricole.
- L'accueil de nouvelles activités pour offrir des emplois à la population qui s'installe sur la commune et souhaite pouvoir vivre et travailler sur place.
- Le maintien d'un dynamisme commercial afin de répondre aux besoins de la population.
- Le développement des activités touristiques.

## OBJECTIFS :

- Favoriser le maintien des exploitations agricoles existantes et la diversification des activités.
- Maintenir la zone artisanale de la Cour et créer une zone d'activités nautiques à DAHOUET.
- Accueillir les artisans locaux sur la zone artisanale de la Cour.
- Garantir la diversité commerciale.
- Mettre en valeur le potentiel touristique de la commune.

## OBJECTIFS

## MOYENS

### Favoriser le maintien de l'activité agricole

Veiller aux équilibres entre espaces urbains et ruraux

- En assurant des possibilités de maintien et d'évolution des sites d'exploitation.
- En préservant le foncier agricole au travers d'un zonage spécifique de type A.
- En donnant des possibilités de diversification de l'activité agricole.

### Favoriser le maintien de l'activité artisanale et développer un pôle tourné vers la mer à DAHOUET

Favoriser le maintien **de l'activité** artisanale

- En améliorant l'intégration de la zone artisanale de La Cour par des aménagements paysagers de ses abords.

Mettre en avant les atouts de DAHOUET pour y développer des activités liées à la mer

- Favoriser le maintien d'une filière pêche sur le port de DAHOUET.
- Créer une zone nautique aux abords du port de plaisance de DAHOUET : accastillage,...
- Réfléchir à la mutation de certains espaces portuaires.

## OBJECTIFS

## MOYENS

### Garantir la diversité commerciale

Sauvegarder et valoriser le commerce de proximité du bourg et des pôles de quartiers

- En définissant des périmètres de centralité pour privilégier les implantations du commerce de détail et de proximité en centre-ville, sur les pôles de Pléneuf, le Val André, et Dahouët.  
  
La collectivité s'attachera à favoriser l'implantation d'une population permanente qui renforcera et consolidera la vie du commerce local (voir axe 2).  
  
Des dispositions incitatives ou restrictives sont mises en place dans ces périmètres pour favoriser le maintien des commerces dans les centralités.
- En permettant le développement du pôle commercial des Chênes, au bourg de Pléneuf.



## OBJECTIFS

## MOYENS

### Diversifier et renforcer l'offre touristique

Maintenir et développer les structures existantes

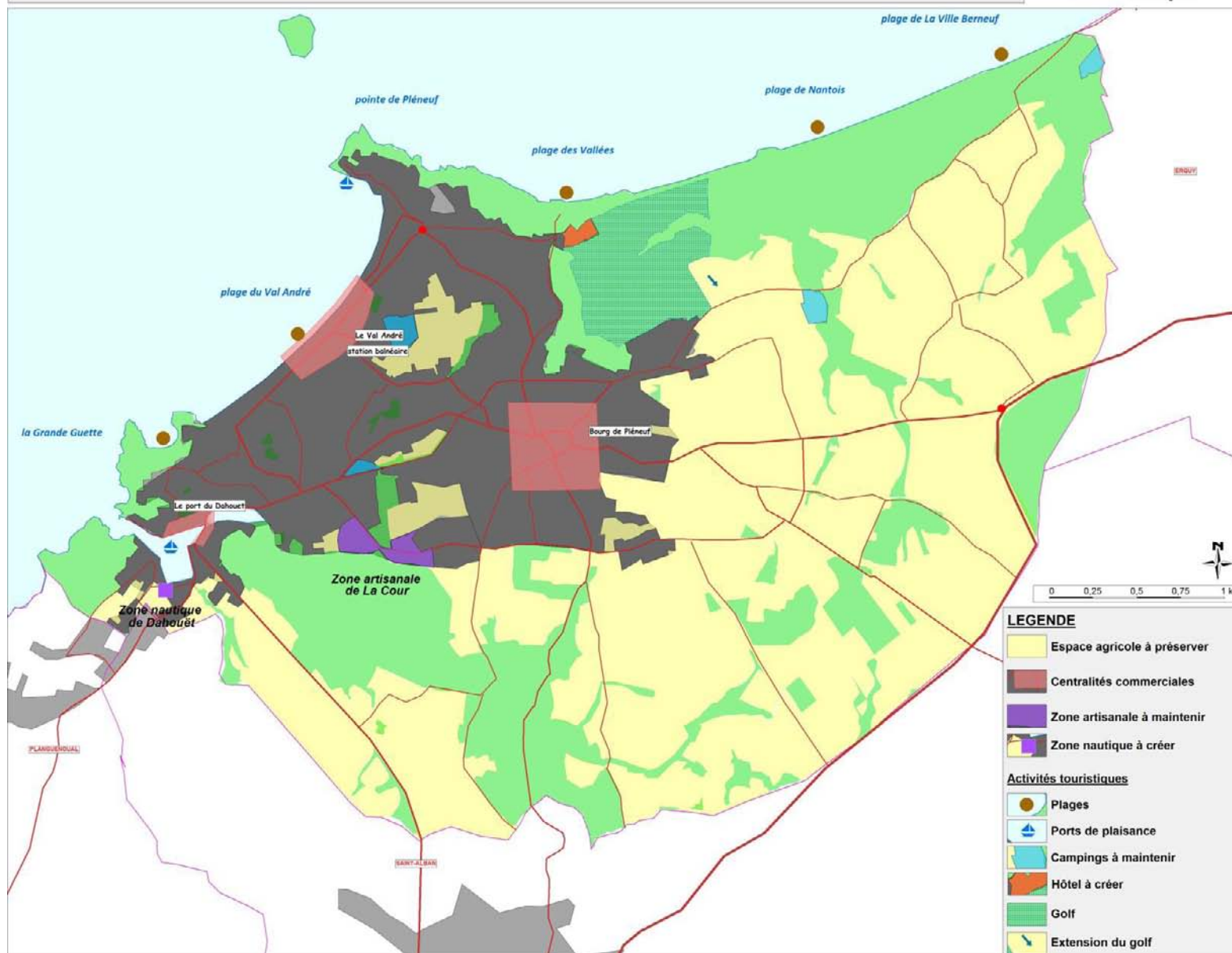
- En maintenant les campings existants.
- En permettant la création de résidences de tourisme.

Créer les équipements nécessaires

- Améliorer l'accueil sur le golf :
  - en agrandissant le golf (9 trous supplémentaires)
  - en favorisant l'implantation d'un hôtel sur le golf

**Elaboration du Plan Local d'urbanisme (P.L.U) de PLENEUF VAL ANDRE**  
 Les orientations stratégiques du Projet d'Aménagement et de développement Durables (P.A.D.D)

**Volet développement économique**



## AXE 5 : FAVORISER L'ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE PAR LA MISE EN ŒUVRE D'UNE POLITIQUE COHERENTE EN MATIERE DE DEPLACEMENTS

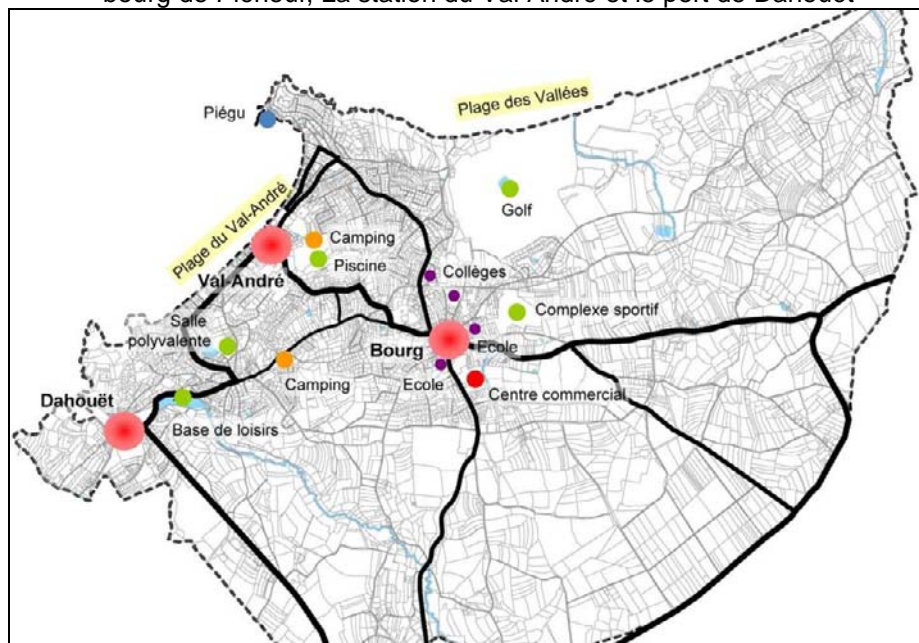
### CONSTATS – Mobilité et déplacements

- La commune est desservie par plusieurs routes départementales :
  - la RD 786 qui dessert SAINT-BRIEUC vers le Sud et ERQUY vers le Nord,
  - la RD 34 qui relie le port de DAHOUËT au bourg de PLANGUENOAL et le Val André à la RD786 par le bourg de PLENEUF,
  - la RD58 qui forme une « déviation » à la RD34 entre le Val André et le carrefour du Pehouët, et relie le bourg de PLENEUF à celui de SAINT-ALBAN
  - la RD17 voie secondaire qui relie la RD34 à la RD786 au niveau de la Croix des Landes,
  - la RD 791, qui relie le carrefour du Poirier à Dahouët en passant par la Caderie.

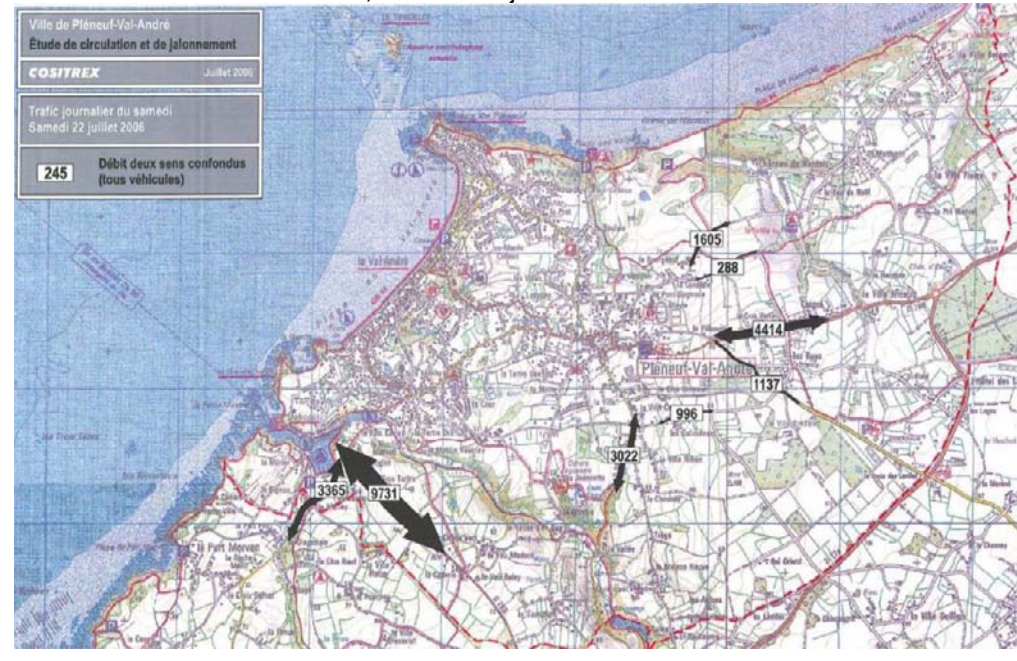


La RD 786 supporte un trafic important en particulier en période estivale.

Les pôles générateurs de déplacement : 3 principaux pôles d'attraction : le bourg de Pléneuf, La station du Val André et le port de Dahouët



Carte trafic Etude COSITREX, samedi 22 juillet 2006



- Compte tenu de sa situation géographique, la commune n'est pas soumise à un trafic de transit régulier, cependant la période estivale induit une augmentation importante des flux qui génèrent des difficultés de circulation en entrées de ville (port de Dahouët principalement) et un trafic de passage au cœur de la station, plus particulièrement lors des week-ends de l'été.

Pour résoudre les difficultés liées à l'augmentation de trafic au cours de l'été et améliorer l'offre de service, la municipalité a mis en place un service de transport collectif (Val bus) desservant les différents quartiers de la commune. Ce système de navettes fonctionne bien en été. Il a également été testé en hiver avec moins de succès.

- Le maillage de voiries secondaires assure une bonne desserte des quartiers.
- La commune est desservie par la ligne de bus départementale Tibus n°2 FREHEL / SAINT-BRIEUC et LAMBALLE qui fait environ 6 arrêts sur la commune.
- La commune dispose de nombreux espaces de stationnement aménagés à proximité des pôles urbains et des sites touristiques, du Nord au Sud :
  - le parking de la Lingouare sur la pointe de Piégu,
  - le parking de la Moinerie au Nord du Val André,
  - les parkings de l'Amirauté et des Régates au Val André,
  - le parking du Guémadeuc au Sud du Val André,
  - le parking du port de Dahouët,
  - les parkings du 19 mars, de la place de Nantois et de la place de Lourmel au bourg.
  - une aire de camping-cars se trouve au Guémadeuc,
  - un espace est également prévu le long de la RD791 pour la création d'un parking de délestage lors de manifestation.

La commune ne possède pas d'aire de covoiturage.

### CONSTATS – Cheminements doux

- En matière de cheminements doux, il existe peu d'aménagements cyclables hormis la présence d'une bande cyclable sur le boulevard Kennedy à proximité des collèges.

Les Pléneuvien(ne)s travaillant sur la commune (en dehors de leur domicile), utilisent à 80 % la voiture comme mode de déplacement et à 17 % la marche à pied.

- Il existe également des itinéraires de loisirs et/ou sportifs :
  - le chemin de Grande Randonnée longeant la côte,
  - 4 boucles de Petite Randonnée sur la commune,
  - 1 circuit VTT,
  - la voie verte qui emprunte l'ancienne ligne de chemin de fer,
  - la promenade de la digue au Val André.

## ENJEUX :

- Forte fréquentation estivale.
- Prédominance de l'utilisation de la voiture dans les modes de déplacement.
- Réseau de cheminements doux peu développé.

## OBJECTIFS :

- Organiser un réseau structurant de voiries (déplacement automobile) associé à des espaces partagés entre les différents modes de déplacement (voitures / piétons / cycles) au sein des pôles d'attraction.
- Privilégier les modes de déplacements doux pour les déplacements quotidiens courts et la pratique des loisirs.
- Fluidifier les trafics estivaux au niveau de l'entrée par DAHOUEZ et au sein du VAL ANDRE.
- Créer des voies de desserte adaptées aux projets et des cheminements piétonniers lors de l'aménagement des nouveaux quartiers.

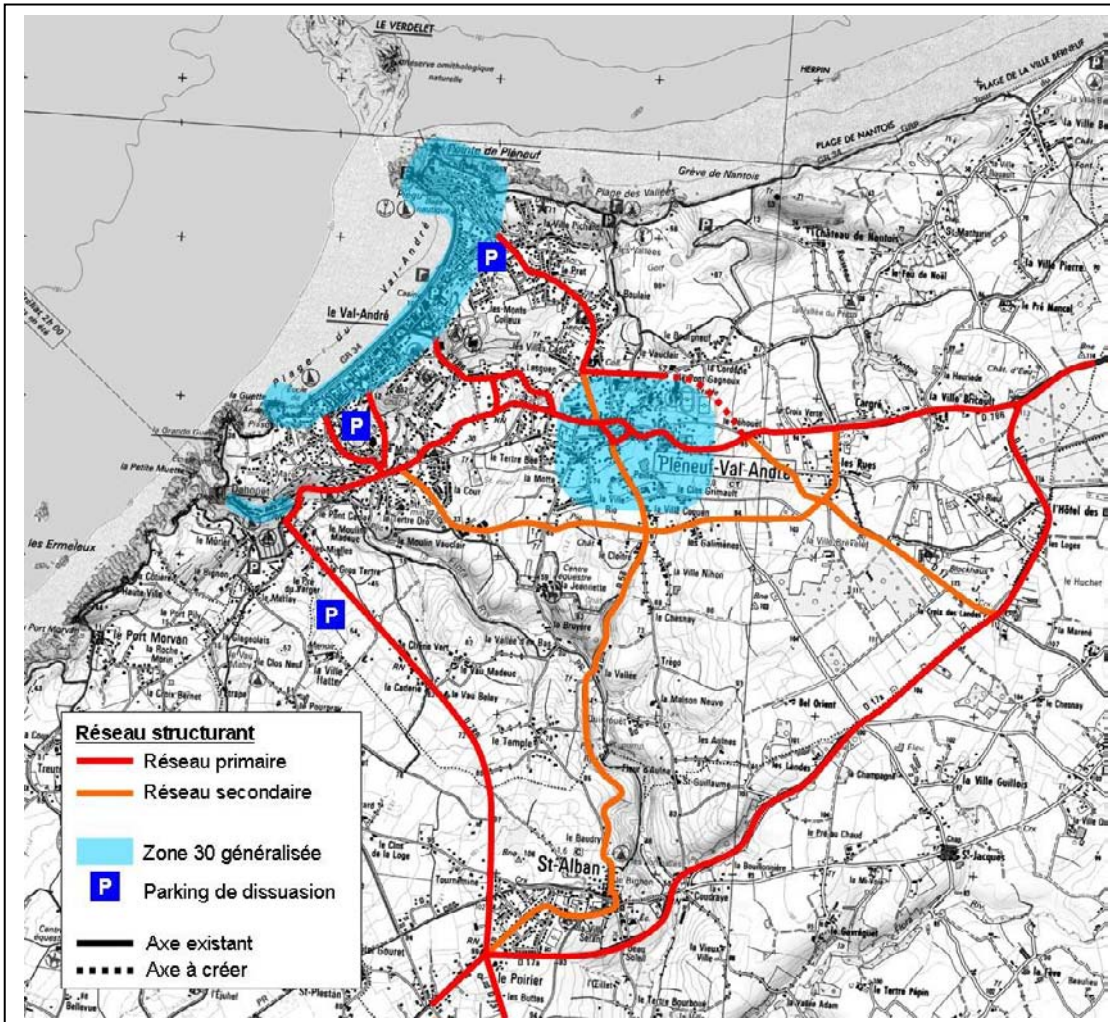


## OBJECTIFS

## MOYENS

Rendre plus lisible le réseau de voiries

Hiérarchiser le réseau



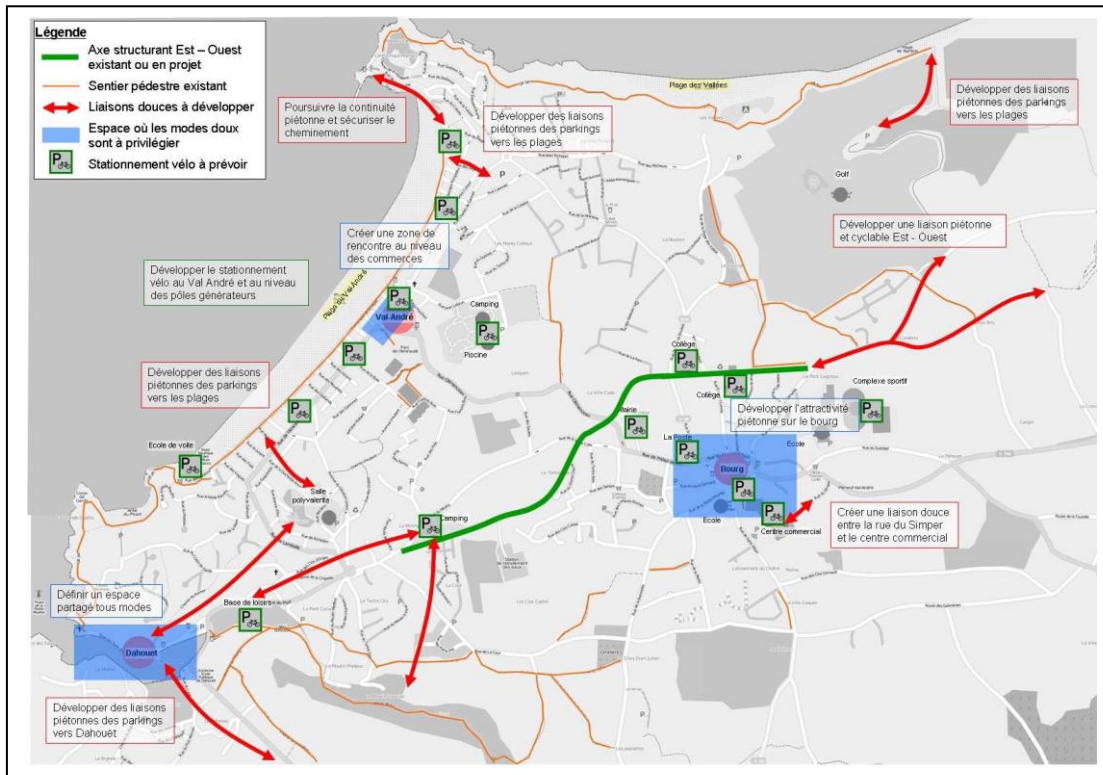
- Sur le réseau structurant (réseau primaire), mettre en place des aménagements paysagers similaires, la création d'un nouveau tronçon (route d'Erquy / Bd Kennedy), et un jalonnement principal.
- La desserte locale (réseau secondaire) : voies avant tout destinées à la vie locale.
- Privilégier les espaces partagés et les déplacements doux au bourg, sur la station du Val André et sur le port de Dahouët.

## OBJECTIFS

## MOYENS

Promouvoir et mettre en avant les alternatives à la voiture individuelle

Promouvoir les déplacements à pied ou à vélo



- En créant des liaisons douces sécurisées et de qualité :
  - Aménager un axe majeur Est-Ouest reliant la promenade du Vauclair à la vallée de la Flora.
  - Mailler vers les plages et la digue à partir de cet axe
  - Maintenir une aire piétonne sur la digue
  - Définir des espaces partagés tous modes : Cœur du Val André / Bourg de Pléneuf / Quai des Terre-Neuvas à Dahouët
  - Sécuriser le cheminement piéton à Piégu jusqu'à la pointe de la Lingouare
  - Développer des liaisons piétonnes des parkings vers les plages (Moinerie, Guémadeuc)
  - Créer un axe de déplacement doux en s'appuyant sur la coulée verte au Sud de Dahouët (lien port / parking de délestage)
  - Au bourg, créer une liaison douce entre la rue du Simper et le centre commercial
- En facilitant le stationnement des cycles.



## OBJECTIFS

## MOYENS

Répondre aux difficultés de circulation et de stationnement estivales

Eviter le stationnement anarchique des visiteurs et fluidifier la circulation estivale **en cœur de station**

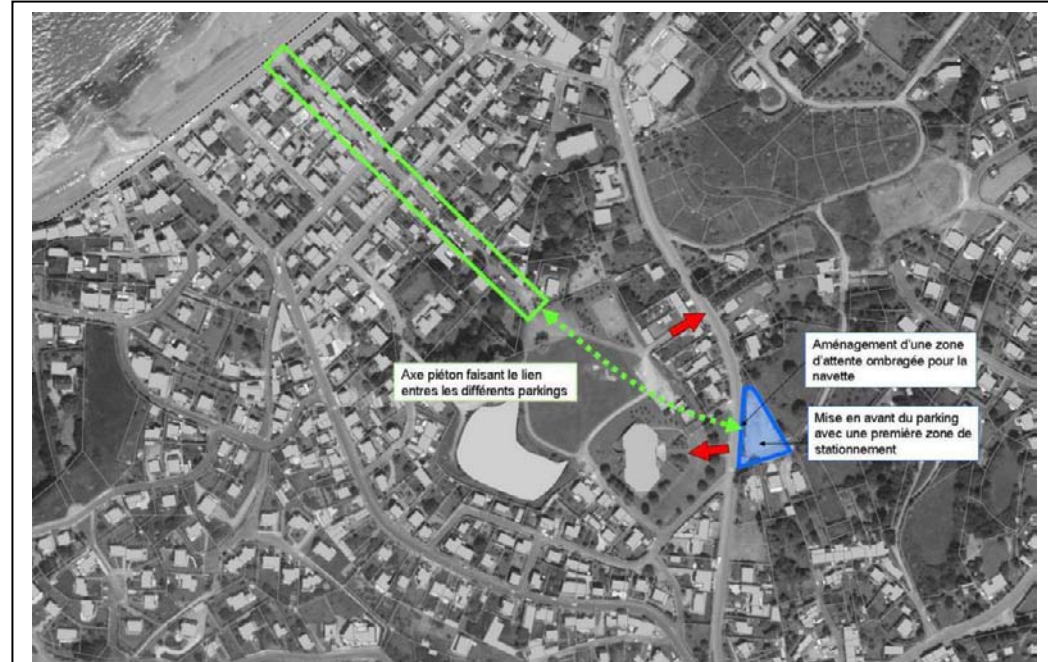


Organisation de la circulation aux abords du parking de la Moinerie

- Créer un parking de délestage avant DAHOUET, le long de la RD791, en lien avec le départ de la navette.
- Améliorer l'accueil au niveau des arrêts de la navette (Ex : Face au Guémadeuc)
- Renforcer l'offre de la navette estivale (lors du marché, lors d'événements, ...)
- Améliorer la qualité des voies et espaces publics suivants :
  - Réorganiser le stationnement et la circulation sur la place de l'Amirauté
  - Améliorer l'accueil sur les parkings de la Moinerie et du Guémadeuc



Organisation de la circulation aux abords et sur le parking de l'Amirauté



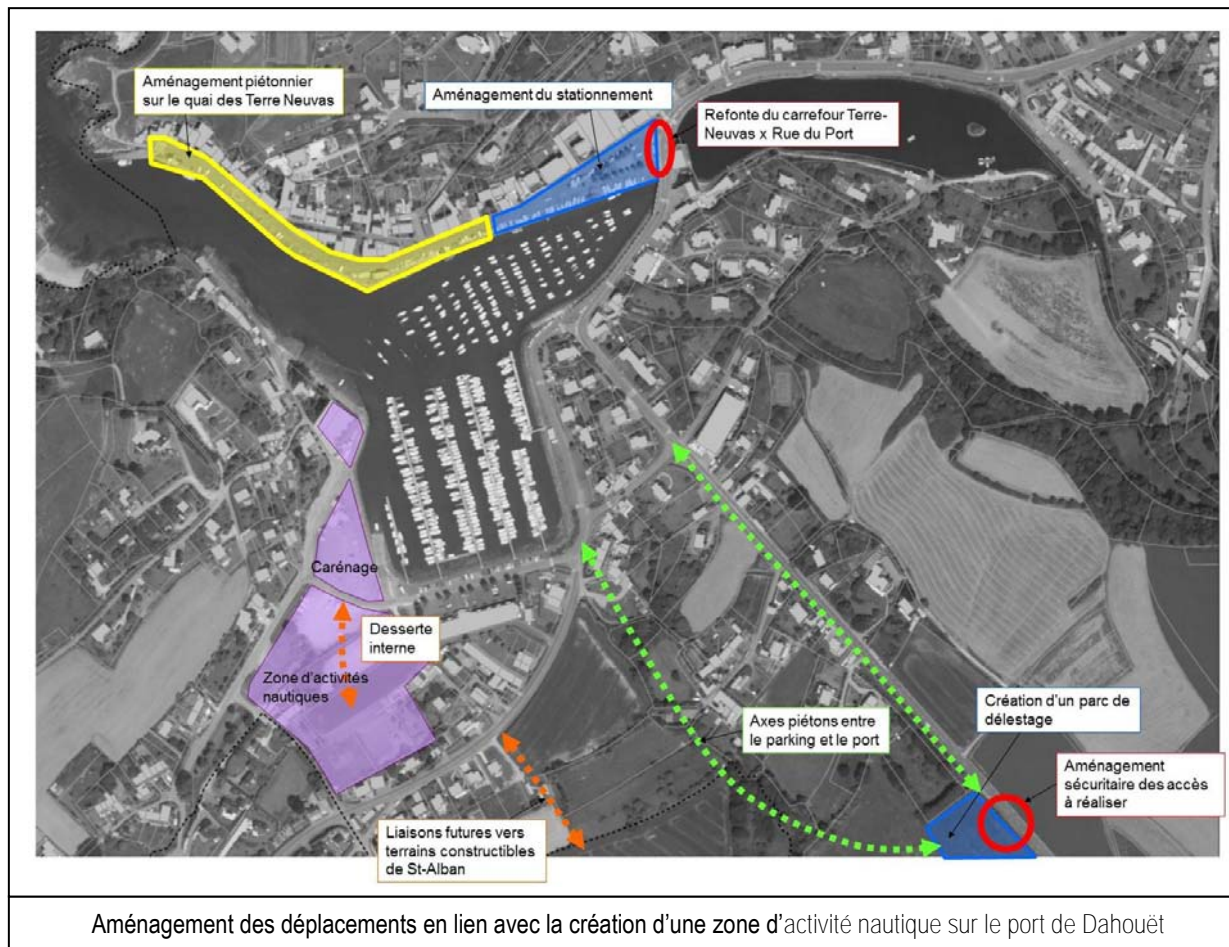
Organisation de la circulation aux abords du parking du Guémadeuc

## OBJECTIFS

## MOYENS

### Accompagner le développement économique de Dahouët

- Prévoir à court terme, avec la communauté de communes, la desserte de la zone d'activités nautiques.
- Aménager un parking de délestage le long de la RD791.



## OBJECTIFS

## MOYENS

Intégrer la problématique des déplacements lors de la création de nouveaux quartiers

- En évitant les axes trop linéaires, en assurant des ruptures et en évitant des surdimensionnements de voirie, en particulier dans les opérations d'habitat.
- En intégrant les futures voies urbaines dans un réseau viaire hiérarchisé et raccordé à l'existant.
- En prenant en compte, au sein des futures opérations d'aménagement, la question des liaisons douces.

