

8.1. Les outils d'accompagnement

Le Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme réglementaire ne permet pas de répondre à toutes les problématiques.

Ainsi, parallèlement à la mise œuvre de son PLU, la commune de Saint Briac s'est dotée ou va se doter de différents outils.

Ces outils s'ajouteront aux emplacements réservés et aux orientations d'aménagement et de programmation figurant dans les documents. Les emplacements réservés constituent le premier outil concret nécessaire à la concrétisation de la politique communale notamment en matière de stationnement et de logement aidé. Les orientations d'aménagement visent les mêmes objectifs auxquels s'ajoutent les objectifs de densification maîtrisée et de développement à l'intérieur des périmètres urbanisés.

➤ Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) :

Etant donnée la complexité et la richesse du patrimoine de Saint Briac, le PLU seul ne peut assurer pleinement la préservation et la valorisation du patrimoine communal. La municipalité prévoit ainsi se doter dans les années à venir de cet outil en complément du PLU. Une délibération de prescription de l'AVAP a été prise en date du 04-03-2013 mais n'a pas à ce stade été mise en œuvre.

Un premier travail de repérage a été effectué par les services de l'architecte des bâtiments de France, avec l'accompagnement de la municipalité, le 25 mars 2015. Ce travail devra être poursuivi par une démarche municipale pour la création d'une AVAP.

Une AVAP est une servitude d'utilité publique annexée au PLU ; elle est un instrument dédié à la protection et à la mise en valeur du patrimoine dans toutes ses déclinaisons architecturales, urbaine, paysagère, archéologique et culturelle ; elle résulte d'une démarche et d'une action menée en partenariat entre la collectivité territoriale et Etat ; elle repose sur un périmètre intégrant la réalité patrimoniale et géographique des lieux (paysage, topographie). Elle ne modifie pas le champ d'application et de compétence de l'ABF (compétence ABF sur la totalité du territoire concerné). Elle est dotée d'un dispositif réglementaire s'exprimant par des prescriptions, l'objectif étant de "promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. »

➤ Zone Agricole Protégée (ZAP):

La Zone agricole protégée est issue de la Loi d'orientation agricole de 1999 et désigne un zonage de protection foncière. C'est un des outils d'aménagement du territoire, de réflexion et de protection, visant à mieux prendre en compte la vulnérabilité de certains espaces agricoles face à la périurbanisation et à la construction d'infrastructures de diverses natures.

Si le PLU permet d'établir un zonage agricole et de préserver certain élément identitaire du paysage par l'article L123-1-5-7 du CU, la ZAP permettrait une meilleure protection et visibilité à long terme des zones agricoles, dans un territoire sensible et soumis à une pression foncière importante.

Il n'existe par encore de ZAP en Ille et Vilaine. La commune de Cancale a engagé un travail en ce sens avec les parties prenantes concernées. Saint Briac pourra engager une démarche identique, une fois les enseignements du travail fait à Cancale tirés.

La première étape serait la réalisation d'un diagnostic approfondi avec le concours de la Chambre d'Agriculture qui serait le partenaire de cette démarche.

➤ Droit de Prémption des fonds de commerces (DPFC) :

La loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises dite «loi Dutreil» a instauré un droit de préemption par les communes des fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial, codifié aux articles L. 214-1 et suivants du code de l'urbanisme. Le décret d'application est paru tardivement, le 26 décembre 2007, et est codifié aux articles R. 214-1 et suivants même code.

Dans un premier temps, la commune délimite, après avis de la Chambre de commerce et d'industrie et de la Chambre des métiers, un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel seront soumises au droit de préemption les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux, ainsi que la vente de terrains destinés à accueillir des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés, afin de préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné.

Les projets de cessions de fonds situés dans ces périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sont alors notifiés à la commune, qui dispose d'un délai de deux mois pour notifier son éventuelle décision de préemption, décision qui doit nécessairement être motivée. La préemption se fait soit au prix demandé par le vendeur, soit à celui que déterminera le juge de l'expropriation. Le silence de la mairie au-delà du délai de deux mois vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption^[1].

En cas d'accord sur le prix (demandé par le vendeur ou fixé par le juge), le fonds est acquis dans les trois mois par la commune, qui dispose alors d'un délai d'un an pour le revendre, dans le cadre d'un cahier des charges permettant de garantir le respect des objectifs de la préemption, et au profit d'une entreprise commerciale ou artisanale. Contrairement au droit de préemption urbain, ce droit de préemption ne peut être exercé que par la commune et ne peut être délégué à d'autres organismes publics.

La commune de Saint Briac a voté ce droit sur le secteur de la place du centre et sur le secteur de la Houle. Ces périmètres sont reportés au plan de zonage du PLU.

➤ **Droit de Prémption Urbain (DPU) :**

Ce droit permet à la commune d'acquérir prioritairement un bien foncier ou immobilier lorsque celui-ci est sur le point d'être vendu.

Grâce au droit de préemption urbain, une commune peut ainsi acquérir des biens dont elle a besoin pour mener à bien ses projets d'aménagement (exemple : maison située sur le tracé d'un projet de voirie), sans avoir recours à l'expropriation, et son caractère brutal. Par contre, la préemption, qui se fait au moment où le propriétaire décide de vendre son bien implique que la décision d'acquérir ces propriétés soit prise bien avant que le projet ne soit en phase opérationnelle, engendrant ainsi un coût de portage foncier supplémentaire.

La commune a voté par délibération du Conseil municipal ce droit sur toutes les zones U du PLU. Ce périmètre est reporté au plan de zonage du PLU.

➤ **Convention avec l'Etablissement Public Foncier Régional de Bretagne :**

La convention en cours avec l'EPFR de Bretagne est liée aux acquisitions foncières dans le cadre de la mise en œuvre des zones 1AU et 2AU du PLU de 2014. Il va y être mis fin, en accord avec l'EPFR. Seul restera le portage d'une acquisition faite au carrefour Gauden, qui devra trouver une issue rapide courant 2016.

Une nouvelle convention sera signée courant 2016 pour la mise en œuvre du programme de construction d'initiative publique de la municipalité, en vue du portage du foncier nécessaire.

Cette convention en cours de finalisation portera notamment les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Cette convention viendra compléter la mobilisation d'un foncier sous maîtrise publique.

➤ **Convention avec la société HLM de La Rance :**

Cette société possède et exploite 90% du parc social de la commune.

C'est avec elle que la commune contractualisera, dans le cadre prévu par le PLH, pour la mise en œuvre du programme d'initiative publique, ce cadre sera toutefois élargi au logement aidé et ne sera pas restreint au seul logement social.

➤ **Contribution des architectes conseils: l'architecte conseil de la commune :**

L'architecte conseil de la commune est l'architecte départemental : il est rémunéré par la commune pour ses prestations, est à la disposition des habitants gratuitement, pour les accompagner dans leurs projets de construction, modification, extension. La fréquence de présence est de deux après-midi par semaine, sur rendez-vous, à la mairie. Cette prestation financée par la commune sera poursuivie.

Depuis le 1^{er} janvier 2015, l'architecte conseil intervient aussi, à la demande de la commune, pour conseiller les habitants sur leurs projets de division parcellaire et de valorisation de leur foncier. L'architecte conseil va ainsi accompagner sur la durée les développements de la commune à l'intérieur des périmètres urbanisés.

➤ **Collaboration avec l'architecte conseil du projet de parc naturel régional (PNR) Rance-Emeraude :**

L'architecte conseil du projet de PNR est à la disposition des communes incluses dans le périmètre du projet. Il intervient au travers de la structure Cœur Emeraude (association loi 1901 regroupant l'ensemble des parties prenantes dont les collectivités locales, les entreprises, les associations). Cette dernière porte le projet de PNR.

La commune recourt à l'expertise de cet architecte conseil pour ses projets de micro-opérations à l'intérieur des zones urbanisées.

➤ **Collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France :**

L'ABF intervient sur une partie importante du territoire communal au titre des périmètres de protection des monuments historiques mais aussi d'autres protections.

Il accompagne ainsi sur la durée la politique de protection et de valorisation du patrimoine paysager et architectural de la commune.

Les nouveaux périmètres de protection modifiés du clocher de l'église, de la boutique Odorico et du club house du golf vont permettre de compléter les interventions de l'Architecte des Bâtiments de France dans de nouveaux espaces sensibles et ce, là aussi, sur la durée.

8.2. Les critères d'évaluation du PLU

Enjeux	Objectifs	éléments clés de suivi
A. Mettre en œuvre le Programme Local d'Habitat (PLH) de la CCCE, en favorisant l'accueil de jeunes ménages et d'habitants permanents,	Favoriser l'accueil de jeunes ménages résidant à l'année, notamment au travers de la mise en œuvre des outils de la loi ALUR	Population permanente autour de 2000 habitants; réalisation de 40 à 50 logements aidés et sociaux ; conseils aux habitants sur la densification Indicateurs: chiffres de population, nombre de logements aidés et sociaux, suivi de l'occupation des constructions nouvelles et sociales, présence des architectes conseils dans la commune au service des habitants
	Favoriser l'arrivée d'habitants permanents et la construction de résidences principales notamment par des micro-opérations aidées	Augmentation légère de la part des résidences principales : respectivement 36,5% et 61,1% (vacants: 2,4%) pour se rapprocher de 40%; micro-opérations publiques ciblées 100% logements aidés et résidents permanents avec clauses de revente et de revenus; signature et mise en œuvre d'une convention avec l'EPFR, mobilisation du foncier public Indicateurs: pourcentages des résidences principales et secondaires, part des résidences principales dans les opérations communales, portage effectif de foncier par l'EPFR, suivi des données de l'observatoire local du PLH, suivi de la densité des opérations dont opérations publiques.
	Mettre en place une politique d'urbanisation préservant l'équilibre entre les espaces urbanisés, les espaces naturels et les espaces agricoles	Rétablissement et/ou renforcement des coupures d'urbanisation; engagement d'une démarche de création d'une zone agricole protégée ; mise en place des coefficients d'emprise au sol et des nouvelles règles de hauteur ; soutien ou maintien au développement des activités agricoles Indicateurs: vote du principe d'une ZAP en conseil municipal ; suivi de la densification, suivi des hauteurs, suivi des divisions parcellaires, suivi des données de l'observation dans le cadre du PLH, suivi des évolutions de l'activité agricole.
	Diversifier l'offre de logement pour favoriser la mixité sociale et générationnelle dans les périmètres déjà urbanisés	Réalisation, à l'intérieur des périmètres urbanisés, de micro-opérations aidées dans différents secteurs de la commune en vue d'une mixité sociale équilibrée Indicateurs: localisation des opérations dans le tissu urbanisé
B. Renforcer le dynamisme économique, en complémentarité des outils et compétences de la CCCE	Soutenir les entrepreneurs et les équipements destinés à faciliter leurs développements, en vue de créer de l'emploi local et de l'habitat permanent	Création d'un centre d'affaires, accompagnement des entrepreneurs dans leurs projets, suivi des commerces (création, changement, suppression...), services et activités tertiaires dans les deux pôles d'activité, mise en place d'activités périscolaires de qualité à la hauteur des attentes des parents, idem programme soutenu d'animation à la hauteur des attentes des habitants permanents Indicateurs: nombre d'entreprises dont entrepreneurs individuels, pourcentage d'enfants participant aux activités périscolaires, fonctionnement effectif du centre d'affaires
	Accélérer le développement des communications numériques	Arrivée de la fibre dans certains services publics ou secteurs d'activité de la commune Indicateurs: disponibilité effective de la fibre
	Organiser et diversifier l'activité touristique	Suivi de la capacité d'accueil touristique, suivi de la fréquentation touristique (via l'office de tourisme...), évolution du nombre de label qualité, accompagnement de la création d'une nouvelle offre hôtelière, développement de nouvelles activités touristiques Indicateurs: existence d'un hôtel, fréquentation des animations, contribution effective à la création de l'office du tourisme inter-communal
	Développer l'attractivité et l'animation des deux pôles commerciaux en accompagnant les commerces et les services	Accompagnement de l'évolution des commerces et de l'arrivée de nouveaux commerces, développement de programmes d'animation en appui de l'activité commerciale: Indicateurs: présence de la signalétique nécessaire aux visiteurs, nombre de commerces ouverts toute l'année, fréquentation des animations
	Permettre le développement et la diversification des activités agricoles et rurales	Création d'une zone agricole protégée, accompagnement d'activités économiques complémentaires (tourisme vert) Indicateurs: vote du principe d'une ZAP en conseil municipal, extension des chemins de randonnées par la CCCE

Enjeux	Objectifs	éléments clés de suivi
C. Préserver et mettre en valeur les sites naturels, les continuités écologiques, le patrimoine bâti, architectural et paysager	Préserver et valoriser l'environnement naturel et littoral et garantir la qualité des eaux terrestres et maritimes	Suivi de la qualité des eaux de baignade, suivi des actions du SAGE, suivi de la mise aux normes des assainissements individuels, mise en place de l'assainissement collectif pour 80 maisons dans le sud du territoire de la commune, suivi de la qualité des rejets de la station d'épuration Indicateurs: respect des normes de qualité en continu sur ces différents points
	Garantir les continuités écologiques au travers de la protection des trame verte et bleue, et affirmer les coupures d'urbanisation	Restauration de la continuité écologique ruisseau de Macherel / Vallée Gatorge / Pont Laurin renforcement de la continuité écologique du Ménil, suivi de l'évolution des surfaces boisées classées et recensés, suivi de l'évolution du maillage bocager ,suivi des zones humides Indicateurs: respect des règles relatives à l'évolution de l'habitat diffus, suivi des espèces invasives, enregistrement des éventuelles nouvelles zones humides non encore repérées
	Préserver, gérer et valoriser le patrimoine urbain et architectural dans les différents secteurs de la commune	Attention mise sur la qualité architecturale en appliquant avec attention le règlement du PLU, idem pour les clôtures, mise en place et fonctionnement d'une AVAP Indicateurs: engagement des travaux relatifs à l'AVAP, suivi de la mise en œuvre du règlement du PLU, suivi de la densification, suivi des emprise au sol, suivi des hauteurs.
	Protéger; développer et mettre en valeur le patrimoine paysager	Suivi de l'évolution de la trame végétale, notamment les arbres recensés dans le tissu aggloméré., valorisation touristique des paysages ruraux Indicateurs: suivi de la mise en œuvre du règlement du PLU sur le volet paysage architectural, suivi des espaces repérés (jardins, arbres etc..)
	Gérer les secteurs à risques	Suivi des ouvrages de protection Indicateurs: bon état d'entretien des ouvrages
D. Répondre aux besoins des résidents permanents et secondaires	Développer l'offre en équipement et service à la population	Suivi des effectifs scolaires, modernisation des équipements publics notamment pour les sports et les loisirs, suivi du nombre de branchements supplémentaires sur les équipements d'assainissement, mise en place des adaptations nécessaires à l'accueil de tous les publics dans les locaux municipaux: Indicateurs: établissement du programme de mise aux normes pour les accès, engagement des travaux de mise au norme selon le calendrier, engagement des rénovations lourdes des équipements sportifs, réalisation effective du raccordement à l'assainissement collectif dans le sud
	Organiser et développer l'espace public sur la commune	Renforcement les deux pôles commerciaux, réfection des routes et des rues, développer les cheminements piétonniers, développement l'utilisation du vélos, mettre en place un nouveau plan de circulation/stationnement/signalétique Indicateurs: réalisation effective des réfection de rues et routes, doublement des capacités d'accueil vélo des pôles économiques, doublement ou triplement des capacités d'accueil vélo aux entrées de plages, extension effective des cheminements piétonniers, mise en place de la nouvelle signalétique, mise en place d'un nouveau plan de circulation et son adaptation au fil de l'eau
	Poursuivre la politique d'animation culturelle de la commune	Développement d'un programme artistique et culturel, développement d'animations toute l'année Indicateurs: nombre de manifestations, fréquentation des manifestations, étalement effectifs de manifestations tout au long de l'année
	Optimiser les déplacements et favoriser les transports en commun	Accroissement des capacités de stationnement, gestion optimisée de la durée de stationnement dans certaines zones, point Tadycool à Saint Briac Indicateurs: création effective du point Tadycool à Saint Briac par la CCCE, développement effectif de nouvelles capacités de stationnement, utilisation des outils type zone bleue
	Favoriser et sécuriser les déplacements doux	Mise en place d'aménagements piétonniers et cyclables, évolution du nombre de kilomètres de chemins de randonnée, Indicateurs: concrétisation des extensions et interconnexions des cheminements piétonniers, augmentation des places de parking vélo, développement par la CCCE de nouveaux chemins de randonnées sur le territoire communal