PPA	Sujet	Synthèse des remarques	Analyse	Réponses proposées
Préfet des Côtes d'Armor (DDTM22)	Evolution du règlement et du périmètre de centralité commerciale au Linkin	La modification proposée est jugée en l'état incompatible et/ou illégale au titre des risques littoraux et inondation (aléa fort), de la vocation plaisance du port du Linkin (DPM) et de la loi Littoral (bande des 100m). Une évolution du règlement (intégration des principes de prise en compte du risque de submersion marine, réduction des vocations admises) et du périmètre de centralité est demandée. Il est proposé de faire évoluer la situation domaniale du pourtour du Linkin et de l'espace Théo-David.	L'objectif de la modification était de permettre de nouvelles occupations du site, y compris au niveau des bassins, en lien avec le commerce, l'hébergement hôtelier, le logement, les loisirs et autres prestations de services, sans que ceux-ci soient nécessairement liés aux activités de navigation. Les dispositions proposées étaient sensées s'appliquer en plus de celles existantes (succinctes) liées au risque de submersion marine (projets flottants a priori non exposés). Si aucune autre vocation n'est possible sur le DPM en dehors du port de plaisance, l'intérêt de la modification tombe. Pour mémoire le règlement en vigueur de la zone UP permet déjà « Les constructions et installations nécessaires aux activités de services et d'animation des ports : restaurants, cafés, bars » ainsi que « Les constructions, installations et dépôts directement liés aux activités de la navigation de plaisance, y compris les bâtiments d'accueil et d'hébergement ». Si cela est jugé opportun, la bande des 100m non urbanisés doit être définie avec l'Etat dans ce secteur pour déterminer le potentiel constructible de la zone UP (hors aléa fort), avec des dispositions constructives adaptées au risque et y faire correspondre l'extension du périmètre de centralité.	Un rapprochement est en cours avec les services de l'Etat afin de préciser le projet et déterminer sa faisabilité et une écriture règlementaire adaptée: • Habitat insolite, activités commerciales et culturelles (musée) flottants sur le bassin du port, amarrés aux pontons du port : pas de nouvelles constructions (et pas d'exposition au risque submersion) • Bar, restaurant, activités maritimes en renouvellement urbain sur l'espace Théo David situé hors bande des 100m non urbanisés (actuellement cabanes de pêcheur en amiante) en prenant en compte le risque submersion
	Passage d'une zone urbaine d'équipement à une zone d'habitat près du collège des Sept-Iles	Espace d'1 ha qui vient en supplément des surfaces déjà prévues pour l'habitat, sans que ce besoin supplémentaire n'apparaisse justifié. Il conviendrait d'envisager la diminution /	Si cet espace n'avait pas été identifié en dent creuse au moment de l'élaboration du PLU, c'est que le projet de requalification du collège était en cours et qu'il n'était alors pas possible de savoir quel espace pourrait être libéré par le projet. Le dossier de modification réduisant la surface de la zone AU de Trestraou/ Trébuic affecté à l'habitat (vers du	Il apparait opportun de développer l'argumentaire du dossier sur l'importance de la demande en logements sur la commune (mobilisation des zones AU, statistiques PC), qui constitue un des deux pôles urbains secondaires du Trégor d'après le SCOT, avec des fonctions structurantes à l'échelle d'une vingtaine de communes. La

Préfet des Côtes d'Armor (DDTM22)	Passage d'une zone urbaine d'équipement à une zone d'habitat près du collège des Sept-Iles	réaffectation d'un secteur AU en compensation. L'urbanisation de ce secteur ne peut être dissocié de la zone 1AUc voisine.	stationnement et un espace boisé) de 0,34 ha, le bilan s'élève en fait à +0,66 ha (+11 logements permis par la modification). Comme souligné p108, cela ne représente qu'une « *augmentation de la production limitée à 0,1% (qui pourrait être encore plus limitée en cas d'affectation d'une partie des sites à un autre usage que l'habitat). L'équilibre du PLU n'est ainsi pas bouleversé, d'autant plus que les espaces nouvellement affectés à l'habitat sont des espaces déjà artificialisés (bâti existant et anciens terrains de sport) situées dans l'enveloppe urbaine.* » Par ailleurs, le passage d'une zone 1AU vers une zone 2AU est problématique du point de vue juridique car si ce statut 1AU/2AU peut être perçu comme un outil de planification, le code de l'urbanisme précise qu'il est lié à la desserte de la zone par des VRD (R151-20). Le rapport de présentation du PLU (p37 du tome 2) démontre la capacité des réseaux pour les zones 1AU. Un classement d'une zone 1AU vers une zone 2AU serait ainsi contestable. Or la sécurité juridique d'un PLU d'une commune littorale est importante. De plus, l'arrêté prescrivant la modification n'évoque pas ce projet. L'OAP voisine n'indique pas d'accès vers la rue du Pont Hélé (impasse). La nouvelle OAP demande de prévoir une connexion piétonne vers la zone 1AUc voisine. Elle précise qu'un accès secondaire par la rue de Pont Hélé est possible, avec une sécurisation de cet accès à prévoir. Compte-tenu de la configuration de cet accès, la collectivité a jugé préférable de ne pas multiplier les zones desservies, d'où l'absence de connexion routière prévue par les OAP. La réflexion sur l'aménagement de la zone UC intègrera néanmoins l'articulation avec la zone 1AUc et ses abords.	densification et le renouvellement urbain en cours pourront aussi être soulignés. Le reclassement d'une zone 1AUc vers une zone UT (0,80 ha urbanisables, 16 logements minimum selon l'OAP 6.1 de Clairefontaine rue de Toul Al Lann) est en projet sur un terrain correspondant à un ancien camping qui a fait l'objet d'une reprise. Toutefois, ce projet n'étant pas listé dans le projet initial de modification, il semble délicat de l'intégrer à ce stade. Le PLUi, en cours et dont l'approbation est prévue pour 2024, pourra le prendre en compte. Si le propriétaire du terrain et le porteur de projet se manifestaient au cours de l'enquête publique pour que ce reclassement ait lieu en réponse à la remarque de la DDTM, et que la commissaire-enquêtrice y était favorable, celui-ci pourrait être envisagé dans le cadre de la présente procédure. Le dossier pourra enfin intégrer un échéancier à l'urbanisation sur 3 périodes : 2017/2021, 2021/2014, 2024 et plus, montrant le report d'une urbanisation de zone 1AU équivalente en terme de surface à l'horizon 2024- 2025. Pas de modification

2

Préfet des Côtes d'Armor (DDTM22	Modification de l'OAP de Trestraou haut/rue de Trébuic	Compte tenu du déficit important de logements sociaux sur la commune et de la nécessité d'améliorer la dynamique de rattrapage, il importe que les possibilités de développer des logements sociaux soient maximisées et mises en œuvre sur le site de l'OAP n°8. Le tableau du chapitre 8 des OAP doit être mis à jour.	La suppression de l'obligation de créer des logements sociaux dans la zone de Trébuic (-5 logements) est partiellement compensé par la création de la zone UC du collège (+4) mais reste déficitaire et il ne s'agit pas du même quartier. Argumentation figurant au dossier actuellement : « *Le tableau montre que la procédure réduit d'une unité le nombre de logements sociaux exigés par le PLU. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU demandent la production de 267 logements sociaux dans les zones U, 1AU et 2AU. Cette réduction est donc minime (–0.4%) et les logements perdus ne se situent pas dans un quartier prioritaire, tandis que ceux créés bénéficieront de la proximité immédiate de plusieurs équipements publiques (collège et complexe sportif). De plus, pour remédier au déficit de 418 logements sociaux que comptait Perros-Guirec au moment de l'approbation du PLU au regard de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, plusieurs opérations sont actuellement engagées sur des espaces non concernés par des OAP, représentant une production supplémentaire de 106 logements livrés ou en projet depuis 2018 (soit au total 149 logements sociaux en incluant les projets sur des sites concernés par des OAP).* » La réalisation d'un programme de 24 logements pour personnes âgées dépendantes (3 constructions de 8 logements avec aide de vie à l'étage) porté par une structure privée (Age et Vie) est en projet sur 4000m² du site. La municipalité de Perros-Guirec prévoit d'affecter le reste du site à la production de logements sociaux et échange actuellement avec un bailleur social en ce sens.	La collectivité propose de passer de 20 à 30% la part des logements sociaux sur la zone du collège en compensation, cette zone étant très bien située vis-à-vis de plusieurs équipements publiques (collège et complexe sportif). Le tableau a bien été mis à jour (chiffres corrects) mais le surlignage jaune prévu pour mettre en évidence cette évolution n'apparait pas ainsi que la ligne d'origine raturée. Cela sera corrigé.

3

	Suppression du tracé d'une liaison douce en N à Keruncun	La continuité du chemin existant vers la rue des Frères Kerbrat sera mise à mal par le retrait du projet initial.	La liaison douce ne se poursuivra pas intégralement en site propre mais débouchera rue des Frères Kerbrat à 65m de l'accès initialement prévu avec un allongement du parcours limité à 40m.	Pas de modification
Dépar-tement des Côtes dArmor	Règlement sur le stationnement des zones UA et UB (Articles 11)	Ajouter « En cas d'absence de parking à proximité immédiate de l'opération, le Département, gestionnaire de la voirie, pourra refuser la création de stationnements en rive des RD 6 et 788. »	Cette modification s'écarte du projet de modification initial. Le Département est consulté pour toutes les autorisations d'urbanisme impactant la voirie départementale, ainsi que pour tout aménagement public de celle-ci, ce qui permet de garantir la prise en compte de la sécurité routière. Pour ne pas alourdir le règlement et intégrer une règle qui ne serait pas reprise dans les autres zones qui elles aussi pourraient être concernées, il est proposé de ne pas répondre à cette demande. Elle pourra être étudiée dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration.	Pas de modification
Région Bretagne		Absence de remarques spécifiques au dossier.		Pas de modification
INAO		Absence de remarques sur le projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les signes de qualité concernés.		Pas de modification
CCI		Absence de remarques sur le projet.		Pas de modification
Mairie Perros-Guirec	OAP Trébuic	Suppression de l'orientation spécifiquement publique de l'aménagement de l'aire de stationnement	Cette proposition ne conduit pas à remettre en cause l'OAP mais à intégrer la possibilité d'un autre aménageur	Accord pour la modification de l'OAP