

Département des Côtes d'Armor

Ville de Perros Guirec

Arrêté Municipal du 16 mars 2017

Révision du Plan local d'urbanisme (PLU)

(7 avril au 12 mai 2017)

AVIS

Marie-Jacqueline Marchand

En conclusion, au terme de l'Enquête publique qui s'est déroulée du 7 avril au 12 mai 2017 pour laquelle j'ai été désignée,

Après avoir :

- pris connaissance du dossier mis à la disposition du public, du bilan de la concertation, des avis des collectivités consultées ;
- entendu le responsable du projet;
- tenu 5 permanences et reçu 91 personnes ;
- enregistré 51 inscriptions au registre, reçu 41 courriers et 41 mails, soit au total 133 observations ;
- notifié à l'autorité compétente les observations recueillies et mes propres questions sous forme de procès verbal de synthèse de fin d'enquête;
- examiné les réponses formulées par l'autorité compétente suite au procès verbal de synthèse de fin d'enquête ;
- formulé un avis détaillé sur les différents thèmes du projet dans mes Conclusions,
- répondu à chaque observation recueillie durant l'enquête,

Je mets en avant les points positifs et négatifs du projet de révision du PLU de Perros Guirec soumis à l'enquête pour en tirer le bilan.

BILAN	
Points positifs	Points négatifs
1. Concertation	
<ul style="list-style-type: none"> - tous les supports de la concertation (presse locale et municipale, internet, entretien avec les élus) ont été mis en œuvre pour informer sur le projet ; - les PPA ont été associés à la démarche et ont contribué à l'évolution du projet ; - la concertation concernant le projet d'Aire d'accueil des gens du voyage a été menée tout au long de l'évolution des choix de localisation ; le collectif a été reçu. 	<ul style="list-style-type: none"> - absence de réunion publique ; - absence d'information ciblée auprès des propriétaires et riverains des OAP ; - absence de concertation spécifique concernant l'identification des « dents creuses », ce qui risque de compromettre l'efficacité du renouvellement urbain
<i>Avis sur la concertation</i>	
<p>Je considère que : la concertation présente un bilan quantitatif et qualitatif tout à fait satisfaisant.</p> <p>Je recommande : une information ciblée auprès des propriétaires et des riverains des OAP lorsque les choix définitifs d'aménagement auront été précisés et que le phasage de l'opération aura été défini.</p>	

2. Qualité du dossier

<p>- le dossier comprend l'ensemble des pièces requises ;</p> <p>1. le <i>Rapport de présentation</i></p> <ul style="list-style-type: none">° contient les éléments permettant un diagnostic territorial, une justification des choix, une analyse de la consommation des espaces agricoles et forestiers et une évaluation environnementale ;° présente la compatibilité avec la loi Littoral et les documents supracommunaux (SCoT SDAGE) ;° au niveau de la forme il est clair, didactique, avec des encarts synthétiques, des tableaux de synthèse et une cartographie importante ; <p>2. le <i>PADD</i> est didactique, clair et lisible, sous forme de constat, objectifs, enjeux, moyens;</p> <p>3. le <i>plan de zonage</i> intègre l'essentiel des informations, contraintes, servitudes, opérations d'aménagement, limite des zones;</p> <p>4. les <i>OAP</i></p> <ul style="list-style-type: none">° présentation satisfaisante, claire et didactique ;° le contenu des principes d'aménagement des OAP reprend les objectifs du PADD et est cohérent avec la réglementation; <p>5. le <i>règlement écrit</i> par zone et sous secteur est classique et facile à lire ;</p> <p>6. les <i>annexes</i> sont complètes, bien présentées avec cartographie ;</p> <ul style="list-style-type: none">- le public s'est peu exprimé sur ce point ;- le mémoire en réponse aux avis des PPA et à mes observations apporte des avancées significatives qui seront intégrées dans le dossier d'approbation : les erreurs vérifiées seront modifiées, les compléments demandés seront apportés, les statistiques actualisées dans la mesure du possible ;	<ul style="list-style-type: none">- certaines données statistiques sont incomplètes, les actualisations incomplètes et hétérogènes ;- le rapport des ZH n'est pas joint ;- le résumé non technique est insuffisant ; il ne fournit pas un réel récapitulatif des avantages du projet par rapport au scénario « au fil de l'eau ».- les indicateurs de suivi sont insuffisamment précis ;- le plan de zonage global sur la totalité du territoire n'est pas satisfaisante compte tenu de la taille de la commune ;- le manque de toponymie concernant les routes et les secteurs rend difficile le repérage des demandes de la population;- certaines trames ou éléments sont difficiles à repérer ;- les coupures d'urbanisation ne sont pas retranscrites sur le plan de zonage;- les numéros des OAP auraient pu être reportés sur le plan de zonage pour mieux les repérer ;- pas de présentation synthétique des rubriques du règlement écrit modifiées ;
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Avis sur la qualité du dossier

Je considère que

- l'essentiel des informations nécessaires à la bonne information sur les objectifs, les enjeux et les choix du projet sont contenus dans les différentes pièces du dossier ;
- la compatibilité avec la réglementation et les documents supracommunaux (SCoT, SDAGE, SRCE,..) est de lecture facile et didactique ;
- l'ensemble du dossier est clair et didactique

Je prends note

des engagements de la municipalité pour corriger les erreurs mises en lumière et apporter les compléments demandés.

Je recommande

une réflexion pour rendre le plan de zonage plus lisible et plus accessible au repérage des demandes personnelles de la population.

3. Déroulement de l'enquête

- bonne information du public par tous supports (avis, presse, affichages, internet);
- mise en ligne des différents documents du dossier ;
- les avis des PPA ont été intégrés au dossier permettant de renseigner la population sur les points susceptibles d'évoluer ;
- période de l'enquête satisfaisante pour une commune ayant une part importante de résidences secondaires ;
- nombre satisfaisant de permanences par rapport au nombre de personnes reçues.
- conditions matérielles d'organisation satisfaisantes ;
- retransmission en temps réel des observations et intégration immédiate dans le registre;
- nombre de visites important (97 personnes);
- observations équilibrées entre registres (51), courriers (41), mails (41);
- nombreuses demandes sur la requalification des parcelles en zonage constructible ;
- peu de demandes d'intérêt général sur les enjeux environnementaux;
- visites terrain avec la responsable de l'urbanisme;
- nombreuses visites seules pour repérer les demandes individuelles de la population ;

- trop de visites en fin d'enquête ;
- pas d'observation d'association environnementale ;

Avis sur le déroulement de l'enquête

Je considère que :

- l'organisation et le déroulement de l'enquête ont été très satisfaisants.
- le support informatique a été utilisé pour l'information et l'expression du public, sans porter préjudice à l'importance et au rôle didactique des permanences.
- la population s'est beaucoup mobilisée, surtout en fin d'enquête.
- les services de la commune ont été très réactifs à mes demandes y compris pour des visites sur le terrain.

4. Le contenu du PADD

- le projet politique est cohérent et global ;
- le PADD fixe des objectifs et décline des actions concrètes à mettre en œuvre et définit les moyens pour y parvenir;
- le scénario de *croissance démographique* (+0,3% par an) est réaliste et cohérent par rapport à l'évolution démographique récente ;
- le risque d'erreur et de surévaluation me semble limité malgré le manque d'actualisation des données sur les années 2015 et 2016 ;
- l'évaluation quantitative du nombre de *logements* (1130 d'ici 2030, 75 logements/an) est réaliste sur la base du scénario démographique et des évolutions récentes ;
- le déficit de *logements sociaux* sera réduit du fait de l'obligation de créer un minimum de 25% de logements sociaux minimum dans les opérations de plus de 8 logements ;
- la construction de résidences pour personnes âgées est encouragée ;
- le *besoin de foncier* estimé satisfait aux objectifs du Grenelle ;
- la *consommation de foncier* pour le logement est ramenée à 4,3ha/an contre 5,9ha lors du PLU précédent;
- le besoin de foncier estimé pour les logements intègre la densité minimum de 20 logements/ha prescrite par le SCoT ;
- le besoin de foncier en extension d'urbanisation pour les logements prend en compte la réutilisation de logements vacants, 50% des « dents creuses », les îlots disponibles, le renouvellement urbain ;
- la densification et le renouvellement urbain sont priorités par rapport aux extensions d'urbanisation ;
- la consommation de foncier pour les équipements et les activités économiques est stabilisée à 0,6 ha/an ;
- les *zones à urbaniser sont fortement réduites* ;
- les zones agricoles préservées et en forte croissance,
- les zones naturelles connaissent un léger accroissement;
- l'étalement urbain est maîtrisé ;
- le mitage de l'espace rural est maîtrisé ;
- la réduction de la consommation de foncier participe à la protection de l'environnement et de l'activité agricole;
- l'ouverture à l'urbanisation sera progressive ;
- le PADD prend en considération les enjeux environnementaux et paysagers ;
- le PADD prend en considération les enjeux de cadre de vie ;
- le PADD prend en considération les enjeux de déplacements et de liaisons douces en lien avec le PCET ;

- les statistiques démographiques n'ont pas été actualisées depuis 2014 ;
- manque d'informations sur les logements construits en 2015 et 2016 ;
- incertitude sur les constructions de logements sociaux dans les opérations de densification des zones urbanisées
- manque de précisions sur les logements destinés à l'accueil des jeunes ;
- incertitude sur la mobilisation foncière des « dents creuses » même estimée à 50%;
- les zones 1AU plus nombreuses et d'une superficie plus élevée que les zones 2AU, ce qui est contraire aux prescriptions du SCoT ;
- les zones 1AU correspondent peut être à une surévaluation des besoins à court terme si la demande de logements est moins importante que prévu ;

Avis sur le contenu du PADD

Je considère que :

- le PADD propose une stratégie de développement globale et cohérente, intégrant les différents enjeux dans une vision systémique et mobilisant les différents outils disponibles par la commune ;
- le scénario démographique est réaliste et cohérent par rapport aux évolutions récentes et aux objectifs de développement définis dans le PADD ;
- le besoin de logements est cohérent avec les prévisions démographiques
- le projet permettra une réduction du déficit en matière de logements sociaux et une mixité intergénérationnelle ;
- le besoin de foncier est compatible avec les prescriptions du SCoT en termes de densité minimale;
- le PADD propose une consommation économe, raisonnée et chiffrée du foncier en priorisant la densification de l'espace déjà urbanisé et le renouvellement urbain avant toute extension de l'urbanisation ;
- le PADD conduit à une limitation de l'étalement urbain et du mitage de l'espace agricole dans le respect du SCoT;
- cette modération de la consommation de l'espace bénéficie aux zones agricoles qui progressent et aux zones naturelles qui se stabilisent ; cela participe à un développement équilibré du territoire (axe 2 du PADD) et à la protection de l'environnement (axe 5 du PADD) et de l'activité agricole (axe 3 du PADD);
- l'ouverture à l'urbanisation sera progressive (zones 1AU et 2AU) ;
- le PADD intègre des objectifs vertueux en matière de protection de l'environnement, de préservation des paysages et du patrimoine bâti ;
- le PADD mène une réflexion sur les déplacements dans un souci environnemental et de qualité de vie ;

Je recommande

une ouverture progressive à l'urbanisation des zones 1AU en fonction de l'évolution des demandes de logements.

5. Avis sur les OAP

<p><i>Considérations générales</i></p> <ul style="list-style-type: none">- importance du nombre d'OAP (29) permettent d'assurer une maîtrise, une cohérence et un échelonnement de l'aménagement ;- situées essentiellement en extension d'urbanisation, en continuité ;- superficie importante (38ha) :- les OAP habitat concourent à 50% de l'offre de logements avec une densité minimum respectant les prescriptions du SCoT ;- les OAP habitat concourent à réduire le déficit de logements sociaux (+ 155)- les OAP équipements et activités économiques sont opportunes et leur localisation satisfaisante ;- les OAP édictent des principes d'aménagement global et de respect des enjeux environnementaux dans l'esprit du PADD ;- les liaisons avec les quartiers existants sont prévues ;- les réseaux existent ;- la gestion des EP et des EU est en lien avec les plans de zonage d'assainissement des EP et des EU ;	<p><i>Considérations générales</i></p> <ul style="list-style-type: none">- OAP situées toutes en 1AU (2en U) et aucune en 2AU, contraire aux prescriptions du SCoT ;- 11 OAP dans les EPR avec une extension d'urbanisation non limitée de plus de 12ha ;- pas de carte des OAP numérotées et positionnées au regard des contraintes de la loi littoral ;- pas de repérages des parcelles cadastrales concernées ;- une proportion plus importante de logements réalisés dans les OAP aurait été préférable ;- offre de logements sociaux encore insuffisante pour réduire le déficit, toutes les OAP n'y participent pas ;- ce n'est qu'un principe d'aménagement dont le suivi devra être contrôlé ;
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><i>OAP Spécifiques</i></p> <p><u>OAP n° 11 Goas An Abat</u> - urbanisation d'une dent creuse en centre ville; - existence des réseaux - liaison piétonne vers le centre ville possible ;</p> <p><u>OAP n°16 Rue de Kerreut</u> - urbanisation d'une dent creuse à proximité du centre ville; - densification ; - offre de logements sociaux ; - maintien des arbres ;</p> <p><u>OAP n°19 Zone commerciale de Kerabram</u> - opération opportune et cohérente pour le développement commercial ; - opération répondant aux prescriptions du SCoT ; - localisation en continuité du projet de grande surface ; - conditions d'accès satisfaisantes ;</p> <p><u>OAP n°21 Stationnement et stockage de bateaux Ploumanach</u> - projet opportun répondant à une demande ; - contribue au développement de l'économie locale touristique; - offre de stationnement insuffisante en moyenne et haute saison ; - absence de stationnement bateaux organisé ; - bonne localisation à proximité du port, des commerces et de la plage Saint Guirec ; - parking relais permettant de réduire le flux de voitures dans le bourg, la pollution et les nuisances sonores ;</p> <p><u>OAP n°22 Aire d'Accueil des Gens du Voyage (AAGV)</u> - un projet opportun imposé par la loi ; - une information et concertation quantitativement réalisées avec la population et les services de l'Etat ; - pas d'opposition des PPA ;</p> <p><i>L'analyse du site de Kergadic</i> - respect de la loi littoral (continuité d'urbanisation); - maîtrise foncière ; - accès aux véhicules satisfaisant et bien dimensionné; - réseaux existants ; - zones d'habitat séparées par la zone d'activité ;</p> <p>- équipements et commerces relativement proches ; - pas d'enjeux environnementaux ;</p>	<p><i>OAP Spécifiques</i></p> <p><u>OAP n° 11 Goas An Abat</u> - terrain très en pente - nécessite un bassin de rétention - sortie sur la rue Goas an Abat accidentogène ;</p> <p><u>OAP n°16 Rue de Kerreut</u> - patrimoine naturel et bâti - opposition des riverains à la suppression du bâti ;</p> <p><u>OAP n°19 Zone commerciale de Kerabram</u> - proximité de deux maisons dont 1 gîte (risque de nuisance paysagère et sonore);</p> <p><u>OAP n°21 Stationnement et stockage de bateaux Ploumanach</u> - difficulté d'obtenir la maîtrise foncière ; - situé dans les EPR (réévaluer les besoins réels de foncier); - superficie suévaluée par rapport aux besoins de stationnement des voitures ; - plusieurs contraintes à lever pour l'accès par la rue Saint Guirec : habitation, lavoir, ZH, éléments paysagers ; - sortie sur la rue du Phare accidentogène ; - enjeux environnementaux (ZH, TVB, chaos granitique)</p> <p><u>OAP n°22 Aire d'Accueil des Gens du Voyage (AAGV)</u> - un projet contesté sur le choix du site ; - une concertation pas aboutie ; - une contreproposition présentée par un collectif d'habitants et de professionnels de la zone d'activités;</p> <p>- quelques habitations dans la zone d'activité de kergadic; - équipements et commerces plus proches sur le site de Kerabram ;</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Avis sur les OAP

Je considère que :

- l'importance du nombre d'OAP (29) permet d'assurer une maîtrise, une cohérence et un échelonnement de l'aménagement ;
- les OAP édictent des principes d'aménagement global dans l'esprit du PADD (densité, logements sociaux, liaisons douces, espaces verts, cadre de vie, réseaux et gestion des EP et EU...);
- leur superficie est importante (38ha) ;
- elles sont toutes situées en zone 1AU (leur superficie supérieure à celles des zones 2AU est contraire aux prescriptions du SCoT) ;
- 11 se situent dans les EPR avec une extension d'urbanisation de plus de 12ha, ce qui ne peut être considéré comme une extension limitée ;
- les OAP habitat concourent à 50% de l'offre de logements avec une densité minimum respectant les prescriptions du SCoT ;
- les OAP habitat concourent à réduire le déficit de logements sociaux (+ 155) ce qui est un effort à saluer, mais encore insuffisant compte tenu de l'incertitude sur les constructions de logements sociaux dans le potentiel urbanisable en densification ;
- les OAP équipements et activités économiques sont opportunes et leur localisation satisfaisante ;
- l'OAP environnementale contribue au respect du principe ERC ;

Je recommande de :

- de reconsidérer l'ampleur des zones 1AU constructibles à court terme et de requalifier une partie d'entre elles en zones 2AU pour permettre une meilleure maîtrise du développement satisfaisant ainsi aux prescriptions du SOT ; j'en ferai une réserve.
- de revoir en particulier le zonage des OAP Traou Costiou et Trogoul Haut situées dans les EPR et qui ne correspondent pas à une extension limitée de l'urbanisation ; j'en ferai une réserve.
- de mettre en place des indicateurs de suivi pour s'assurer de la bonne adéquation des réalisations au projet et aux objectifs du PLU dans tous les domaines, logements, logements sociaux, environnement, accès.

Mon avis sur les OAP ayant donné lieu à observations du public

OAP n° 11 Goas An Abat : avis favorable avec recommandations relatives au traitement du bassin de rétention, à la liaison piétonne à l'Ouest pour rejoindre le centre ville, à l'aménagement de la rue Goas An Abat

OAP n°16 Rue de Kerreut : avis favorable avec recommandations relatives au maintien de la parcelle arborée, à la concertation avec les riverains sur les conditions d'aménagement du secteur, à des espaces verts au sein de la zone aménagée.

OAP n°19 Zone commerciale de Kerabram : avis favorable avec recommandations SUR la reconstitution du linéaire bocager permettant de réaliser un « espace tampon » à l'Est de la parcelle comme demandé par les riverains ;

OAP n°21 Stationnement et stockage de bateaux Ploumanach (Mezo Bras) : avis favorable avec recommandations, concertation avec la population, réévaluation de la surface consacrée au stationnement voiture, privilégier un seul accès par la rue Saint Guirec, une liaison piétonne débouchant sur la rue du phare, une attention aux enjeux environnementaux (ZH, TVB, chaos granitique).

OAP n°22 Aire d'accueil des gens du voyage (AAGV) Kergadic : avis favorable avec recommandations, Un aménagement paysager de la zone voire un merlon arboré, un gardiennage assurant la sécurité de l'environnement immédiat jour et nuit, un contrôle et un suivi du fonctionnement du site au niveau des nuisances sonores diurnes et nocturnes.

6. Le règlement graphique et le plan de zonage

- modération significative de la consommation de foncier et maîtrise de l'étalement urbain dans le respect du Grenelle et de la loi ALUR;
- réduction significative des zones urbaines (-87,16ha, soit -8,2% de la surface) ;
- réduction des zones AU (-63 ha, soit – 5% de la surface) ;
- requalification de zones U ou AU en zones agricoles ou naturelles ;
- augmentation significative des surfaces agricoles (+185ha) et naturelles (+54 ha);
- modération de l'étalement urbain ;
- le mitage de l'espace agricole est maîtrisé et préservation de l'espace agricole;
- zones AU au sein de l'enveloppe urbaine (en densification), ou en extension de l'enveloppe urbaine, en continuité ;
- 3 coupures d'urbanisations identifiées par le SCoT correspondent à des espaces remarquables (NL), des vallées boisées (N) des parcelles agricoles (A) semblent respectées;
- les ER identifiés et cartographiés par leur qualification NL reprennent les limites définies par l'Etat ;
- la limite des EPR est cartographiée ;
- pas de zones AU dans les secteurs sensibles (DICRIM) dans le respect du PCET ;
- les STECAL sont identifiés par un classement spécifique et réglementés;

- la limite de la bande des 100m n'apparaît pas sur le plan de zonage ;
- les coupures d'urbanisation n'apparaissent pas sur le plan de zonage ;
- le secteur urbanisé de Randreus dans la bande des 100 mètres est insuffisamment justifié ;
- l'évolution du périmètre des EPR est insuffisamment justifiée ;
- l'évolution du périmètre des ER au niveau de Ploumanch n'est pas justifiée ;
- répartition des zones AU contraire aux préconisations du SCoT (part des zones 1AU supérieure aux zones 2AU);
- quelques zones urbaines dans le secteur de Randreus identifié « urbanisé » ;
- une extension non limitée de l'urbanisation dans les EPR : des zones 1AU et 2AU trop importantes en surface, ce qui est contraire à la loi littoral ;
- Le STECAL NT, identifié espace de loisirs de Kervouvélen, inadapté à son environnement;
- le risque de submersion marine n'apparaît pas sur le plan graphique ;

Avis sur le règlement graphique et le plan de zonage

Je considère que

- Le projet témoigne d'une réduction de la consommation du foncier très significative : réduction des zones urbaines (-87,16ha, soit -8,2% de la surface) ; modération des zones AU (-63 ha, soit -5% de la surface) ; en parallèle augmentation des zones agricole et naturelles significative; de nombreuses zones à urbaniser au PLU de 2005 sont revenues des zones agricoles ou naturelles ; ces choix se font dans le respect du Grenelle, de la loi ALUR et des préconisations du SCoT ;
- L'étalement urbain est maîtrisé : les zones à urbaniser sont majoritairement concentrées en densification au sein de l'enveloppe urbaine ou en extension en continuité; le mitage de l'espace agricole devrait être maîtrisé ; cela satisfait la réglementation du Grenelle et de la loi ALUR ; ces choix respectent les préconisations du SCoT qui s'oppose à l'urbanisation en linéaire le long des voies ;
- Les limites des ER (zonage NL) reprennent celles définies par les services de l'Etat ;
- Les coupures d'urbanisation semblent respectées, autant qu'on puisse en juger en l'absence de report sur le plan graphique ;
- La répartition entre les zones 1AU et 2AU ne respecte pas les préconisations du SCoT ;
- Le périmètre des EPR a évolué pour prendre en considération l'évolution de l'urbanisation depuis 2005 ;
- Une surface trop importante d'ouverture à l'urbanisation est localisée dans les EPR, contraire à la loi Littoral;
- Le secteur urbanisé de Randreus dans la bande des 100 mètres est insuffisamment justifié et des zones urbaines y sont identifiées; ce secteur me semble devoir être préservé d'une urbanisation supplémentaire en raison de sa situation dans la bande des 100 mètres, d'un habitat relativement diffus et de la qualité de son environnement naturel ;
- Les STECAL sont réglementés par un zonage spécifique. Le projet STECAL NT, espace de loisirs de Kerouvédén, me semble devoir être supprimé ou revu avec une réglementation mieux adaptée à la préservation de son environnement

Je regrette que :

- Le plan de zonage ne reprenne pas les limites des coupures d'urbanisation et de la bande des 100mètres afin de mieux apprécier la compatibilité des zonages avec les contraintes de la loi Littoral;
- Le plan de zonage ne reprenne pas la limite du risque de submersion marine ;
- La réduction du périmètre des EPR soit insuffisamment justifiée ;
- La réduction du périmètre des ER au niveau de Ploumanach

Je recommande de

- Faire figurer sur le plan graphique les contraintes de la loi littoral et le risque de submersion marine;
- Revoir la répartition entre les zones 1AU et 2AU, dans le respect des prescriptions du SCoT, pour une meilleure maîtrise de l'ouverture à l'urbanisation en fonction des besoins (de logements en particulier).
- Réduire les zones à urbaniser dans les EPR :
requalifier la zone 2AU de Mezo Bras en N et la zone 2AU de Traou Morgan en A ;
requalifier tout ou partie des 3 zones de Traou Costiou en zone 2AU pour une ouverture à l'urbanisation repoussée en fonction de l'évolution des besoins de logements ;
requalifier la zone Trogoul Haut en A.
- Revoir le classement NT de l'espace de loisirs de Kervouvélen pour assurer la préservation de son environnement

7. Le règlement écrit

- favorise la densification du territoire ;
- contribue à une économie de foncier ;
- contribue à limiter l'étalement urbain ;
- respecte les contraintes de la loi littoral;
- régleme les extensions et annexes dans les zones A et N en continuité du bâti existant (en continuité, sans logement supplémentaire);
- limite les changements de destinations dans les zones A et N ;
- soutient la pérennité et la diversification de l'activité agricole ;
- précise les périmètres de centralité commerciale ;
- régleme les hauteurs et l'emprise au sol dans le respect du tissu urbain ;
- restreint les aménagements dans les espaces remarquables ;
- régleme les aménagements dans les STECAL en particulier NY et NT ;
- limite les aménagements dans les EPR ;
- limite les aménagements dans les zones d'habitat moins dense ;
- édicte des règles pour l'intégration d'espaces verts dans les opérations d'aménagement ;
- régleme les ZH (ERC);
- intègre la liste des espèces invasives ;
- précise les éléments devant être préservés au titre de la loi Paysage, les règles concernant les EBC ;

- les conditions d'aménagement du secteur NN ne sont suffisamment précises ;
- la limitation de l'emprise au sol en zone A et N n'est pas proportionnelle à l'emprise du bâti existant, ce qui peut conduire à des dérives ;
- la nature des aménagements autorisés en zone NT n'est pas précisée ;
- pas de règles sur les constructions d'annexes dans le règlement UCb

Avis sur le règlement écrit

Je considère que :

Le règlement intégrant les engagements pris dans le mémoire en réponse et qui sera repris dans le dossier d'approbation :

- favorise la densification de l'espace urbanisé, ce qui concourt à la maîtrise de la consommation du foncier et à l'étalement urbain (divisions de parcelles, conditions d'implantation, emprise au sol, hauteurs,..)
- précise les conditions d'aménagement en zone A et N qui tendent à limiter le risque de mitage de l'espace agricole et naturel dans le respect de la loi littoral (conditions d'extensions et de constructions d'annexes « en continuité » et limitées en surface de plancher, pas de création de logements supplémentaires, pas d'extensions et changements de destination dans la Bande des 100m)
- soutient la diversification de l'activité agricole en zone A en autorisant le changement de destination des bâtiments identifiés et en limitant les conditions d'implantation des parcs photovoltaïques;
- contribue à la protection de l'environnement, la préservation du paysage et des espaces verts (pas d'extension d'urbanisation en zone A et N, hauteurs, espèces invasives, réglementation des ZH et ERC, aménagements dans les espaces remarquables, éléments devant être préservés au titre de la loi Paysage, EBC)

Je regrette que :

- les conditions d'aménagement du secteur NN ne soient pas plus précises ;
- la limitation de l'emprise au sol en zone A et N ne soit pas proportionnelle à l'emprise du bâti existant, ce qui peut conduire à des dérives d'urbanisation;
- la nature des aménagements autorisés en zone NT ne soit pas précisée.

Je recommande de :

- préciser les conditions d'aménagements dans les secteurs NN et NT.
- prendre en considération la réflexion sur les hauteurs pour ajuster les constructions aux normes thermiques, environnementales et d'accessibilité PMR, les constructions d'annexes dans la zone UCb.

8. Les enjeux environnementaux, paysagers et le cadre de vie

<ul style="list-style-type: none"> - les objectifs du PADD intègrent la réflexion sur le paysage, l'environnement et le cadre de vie répondant aux enjeux du Grenelle et de la loi ALUR; - diagnostic de l'état initial de l'environnement ; - inventaire validé du patrimoine naturel protégé et carte; - inventaire validé des EBC, haies et talus préservés et cartes ; - éléments de paysage à préserver (a. L 151-23 CU servitude d'utilité publique (AC4); - inventaire validé des ZH; - carte des réservoirs de biodiversité, des TVB et des secteurs sensibles pour le franchissement de la faune; - inventaire de la faune, de la flore ; - réduction des espèces invasives répertoriées et carte ; - prise en considération des composantes et des spécificités du paysage ; - protection et préservation spécifiques du bocage; - règles graphiques et écrites relatives à l'urbanisation pour réduire son incidence sur la préservation des espaces naturels et agricoles et sur la qualité du paysage (renouvellement urbain, limitation du mitage des campagnes, coupures d'urbanisation); - prescriptions relatives aux enjeux environnementaux et au cadre de vie dans les OAP ; - protection des ZH, le principe ERC reste la règle, la destruction l'exception, la compensation au moyen d'une OAP environnementale; - affirmation du principe de l'ERC (inventaire, cartographies); - les STECAL sont limités et réglementés ; - les sites pollués sont exclus des opérations d'urbanisation ; - respect des prescriptions du SDAGE et SAGE ; - la gestion des eaux pluviales et usées est revue en fonction des ouvertures à l'urbanisation ; - indicateurs de suivis proposés ; 	<ul style="list-style-type: none"> - carte des TVB difficilement exploitable et non reportée sur le plan de zonage; - carte des ZH, mais pas d'inventaire joint au dossier ; - coupures d'urbanisation pas reportées sur le plan de zonage ; - diagnostic incomplet sur l'eau, l'air, les nuisances sonores, la transition énergétique (cf avis de la MRAe) ; - problème concernant la pêche à pieds dans l'anse de Perros; - diagnostic incomplet sur la nature dans la ville ; - pas de justification de la zone NL dédiée aux Espaces remarquables ; - manque de précision sur les indicateurs de suivi, le résultat attendu, les méthodes et moyens utilisés (cf avis de la MRAe); - pas d'énergies renouvelables sur le territoire ; - quelques demandes de reclassement de la CDNPS et de la DDTM ;
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Avis sur les enjeux environnementaux, paysagers et le cadre de vie

Je considère que

- les objectifs de préservation et de protection des paysages sont clairement affirmés dans le PADD.
- les enjeux environnementaux et paysagers ont, pour la plupart, été identifiés, cartographiés ; ils participent à la qualité de vie des habitants ; des compléments demandés seront apportés ;
- les inventaires ont donné lieu à une concertation significative et ont été validés ;
- des outils relatifs à l'urbanisation (règlement écrit, plan de zonage, OAP) sont prescrits pour limiter l'impact du développement urbain sur l'environnement, les paysages (servitude d'utilité publique AC4) et le cadre de vie, préserver le caractère littoral de la commune, maintenir la maille bocagère et imposer un traitement paysager de qualité dans les opérations d'urbanisation.

Je recommande

- l'intégration des engagements dans le dossier d'approbation (compléments au Rapport de présentation);
- la mise en place effective d'indicateur de suivi pour apprécier la réalité de l'impact, quantitatif et qualitatif, du PLU sur l'environnement et les paysages ;
- une réflexion sur l'entretien des arbres dans les espaces publics pour ne pas impacter les paysages.

9. La protection du patrimoine bâti

- inventaire des monuments historiques et servitude d'utilité publique (AC1) ;
- inventaire des principaux bâtiments à préserver et servitude d'utilité publique (AC2);
- ZPPAUP devenue Site patrimonial remarquable ;
- identification du bâti à protéger reportée sur le plan de zonage ;
- identification des sites archéologiques en zone protégée ;
- STECAL archéologique ;
- protections du patrimoine bâti inscrites dans les opérations d'urbanisme ;

- inventaire sans doute incomplet et à améliorer ;
- pas de jardins et parcs d'intérêt patrimonial identifié hormis le parc des sculptures (STECAL) ;
- ZPPAUP à réviser ;

Avis sur la protection du cadre de vie et du patrimoine bâti

Je considère que

- un inventaire du patrimoine bâti a été identifié, intégré dans le PLU, reporté sur le plan de zonage ;
- les servitudes et la ZPPAUP constituent des contraintes qui protègent ce patrimoine des risques de l'urbanisation

Je recommande de

- réviser la ZPPAUP comme proposé dans le mémoire en réponse ;
- compléter l'inventaire du patrimoine bâti suite aux propositions reçues durant l'enquête si elles sont vérifiées.

10. Déplacements et liaisons douces

<ul style="list-style-type: none"> - problématique affichée dans le PADD ; - importance du linéaire presque continu des sentiers côtiers (servitude d'utilité publique AC2); - grande qualité des sentiers côtiers; - réseau de pistes cyclables en arrière du pays ; - liaisons douces existantes et à conserver inscrites sur le plan de zonage ; - emplacements réservés aux liaisons douces et à l'amélioration de la voirie ; - développement de liaisons douces prévues dans les OAP ; - objectif de cohésion entre les quartiers existants et les nouveaux quartiers, - outil pour l'amélioration du respect des préconisations du PCET ; 	<ul style="list-style-type: none"> - flux de circulation de voitures important avec impact sur la pollution et la qualité de l'air, contraire aux préconisations du PCET; - transports collectifs locaux peu fréquents et mal adaptés aux besoins des touristes; - stationnements insuffisants sur Ploumanach ; - pistes cyclables insuffisantes dans l'espace urbain ; - pas d'aire de covoiturage ; - PDIPR pas actualisé ; - le linéaire actuel de liaisons douces (piétons et vélos) n'est pas connu ; - le linéaire des créations de liaisons douces ne semble pas connu (les OAP ne sont que des Schémas) - le nombre de places de stationnement sur l'OAP Mezo Bras n'est pas connu (Schéma) ;
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Avis sur les déplacements et les liaisons douces

Je considère que

- cette problématique est au cœur des objectifs du PADD
- la commune connaît de fortes contraintes en matière de circulation et de stationnement en raison de sa topographie, de son étendue, de sa forte affluence en période estivale, de l'insuffisance des transports collectifs locaux ;
- les sentiers de douaniers et les liaisons piétonnes du littoral sont d'une grande qualité et contribuent à l'attractivité touristique de la commune ;
- le réseau de pistes cyclables est développé en arrière dans les zones rurales mais peu dans les centres urbains ce qui ne permet pas de constituer véritablement une alternative à la voiture ;
- le projet d'urbanisation transcrit un réel souci de relier les quartiers existants avec les quartiers nouveaux (OAP) par un renforcement des liaisons douces et des raccordements aux voies existantes dans un esprit de cohésion de l'espace urbain ;
- les nombreux emplacements réservés à la voirie et aux liaisons douces concrétisent la volonté affichée dans le PADD ;
- les mesures destinées à réduire les flux de voitures vont dans le sens du PCET.

Je regrette :

- le manque de statistiques précises sur le linéaire actuel de liaisons douces (hormis les sentiers de douaniers)
- le manque d'actualisation du PDIPR.

Je recommande de :

- voir avec les services de l'Etat pour assurer la continuité des Servitudes de passage des piétons le long du littoral (SPPL) ;
- développer les transports collectifs locaux avec une périodicité plus adaptée aux attentes des touristes et résidents de manière à inciter à réduire l'usage de la voiture personnelle ;
- développer les liaisons douces à l'intérieur du centre urbain ;
- réfléchir à la réhabilitation des anciens chemins des carrières.

Tirant le bilan de l'ensemble de mes appréciations et des conclusions sur les différents thèmes et documents présentés ci dessus ;

Prenant note des évolutions apparues dans le mémoire en réponse, suite aux avis des PPA et demandes exprimées durant l'enquête, et des *engagements* à les intégrer dans le dossier d'approbation ;

Considérant que ce PLU de Perros Guirec répond bien aux principaux objectifs définis dans les récentes lois Grenelle, ALUR, ENE et repris dans le code de l'urbanisme, avec une priorité accordée au renouvellement urbain et à la densification des espaces urbanisés, une consommation économe du foncier, une limitation de l'étalement urbain et du mitage de l'espace agricole, une prise en compte des enjeux environnementaux, une protection du patrimoine naturel et bâti, une volonté d'améliorer les conditions de déplacements et de circulation afin de répondre au PCET et de réduire les émissions de gaz à effet de serre ;

Considérant que le PLU de Perros Guirec tend à réduire le déficit de logements sociaux et imposer dans les opérations d'aménagement les règles de mixité sociale répondant à la réglementation de la loi SRU et aux prescriptions du SCoT, et satisfait les objectifs de densité minimale imposée par le SCoT ;

J'émet un **AVIS FAVORABLE**

au projet de révision du PLU de Perros Guirec

Assorti de la réserve suivante

Revoir la répartition entre les zones 1AU et 2AU, dans le respect des prescriptions du SCoT, pour une meilleure maîtrise de l'ouverture à l'urbanisation en fonction des besoins, et, dans le respect de la loi littoral, réduire les zones à urbaniser dans les Espaces proches du rivage, celles qui ne peuvent être considérées comme une extension limitée de l'urbanisation :

- requalifier la zone 2AU de Mezo Bras en N et la zone 2AU de Traou Morgan en A ;
- requalifier tout ou partie des 3 zones de Traou Costiou en zone 2AU pour une ouverture à l'urbanisation repoussée en fonction de l'évolution des besoins de logements ;
- requalifier la zone Trogoul Haut en A.

Assorti des recommandations suivantes

1. Recommandation relative à la concertation

Lors de l'aménagement des OAP, lorsque les choix définitifs auront été précisés et que le phasage de l'opération aura été défini, mener une concertation avec les riverains, pour aider à une bonne insertion de l'urbanisation nouvelle dans le contexte urbain et environnemental existant.

2. Recommandations relatives à la présentation du dossier

Je prends note de l'intégration des engagements pris dans le mémoire en réponse d'actualiser et compléter le dossier d'approbation, sur la base des demandes exprimées par les PPA et le public.

Je demande de mener une réflexion pour rendre le plan de zonage plus lisible et plus accessible au repérage des demandes personnelles de la population, au repérage des coupures d'urbanisation, de la Trame verte et bleue, du risque de submersion marine;

3. *Revoir le classement NT de l'espace de loisirs de Kervoulvélen* pour assurer la préservation de son environnement, des paysages et de la biodiversité (changement de zonage ou précisions sur la nature des aménagements autorisés dans la zone);

4. *Concernant le règlement écrit*

Je prends note de l'intégration des engagements pris dans le mémoire en réponse de modifier le règlement dans le dossier d'approbation, sur la base des demandes exprimées par les PPA. Je demande de :

- Préciser les conditions d'aménagements dans les STECAL NN et NT dans le respect de la loi ALUR;
- Prendre en considération la réflexion sur les hauteurs des constructions pour les ajuster aux normes thermiques et énergétiques (PCET), environnementales et d'accessibilité PMR ;
- Mener une réflexion sur l'entretien des arbres dans les espaces publics pour ne pas impacter les paysages et la vue conformément au souci de protéger le cadre de vie exprimé dans le PADD ;
- Porter attention au risque de nuisances en phase travaux dans les cahiers des charges des opérations d'urbanisme.

5. *Améliorer les conditions de transports collectifs* pour lutter contre la pollution et respecter les prescriptions de la loi ENE et du PCET, et continuer à *développer les liaisons douces* et les Servitudes de passage des piétons le long du littoral (SPPL) ;

6. *Préciser la nature et la périodicité des indicateurs de suivi* proposés pour s'assurer de la bonne adéquation des réalisations objectifs du PLU dans tous les domaines (OAP, offre de logements, réalisation de logements sociaux, protection de l'environnement et de la TVB, préservation des paysages, amélioration des déplacements et des liaisons douces...).

7. Prendre en considération les *recommandations émises dans les Conclusions pour les OAP spécifiques de Kerreut, Mezo Bras, Goas An Abat, AAGV sur Kergadic, Kerabram*, au niveau des aménagements concernant les enjeux environnementaux, les conditions d'accès et les déplacements, la transition énergétique.

Perros Guirec le 14 mai 2017

Marie-Jacqueline Marchand
Commissaire enquêteur