



MODIFICATION n°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PERROS-GUIREC

Arrêté de Monsieur le Président de Lannion Trégor Communauté

AR n°21/007-1 du 1^{er} février 2021

Dossier E 21000005/35

ENQUETE PUBLIQUE DU 23 FEVRIER AU 26 MARS 2021

PARTIE II AVIS ET CONCLUSIONS

Anne RAMEAU

Commissaire enquêtrice

Table des matières

1	Généralités	4
1-1	Contexte de l'enquête	4
1-2	Objet de l'enquête.....	4
2	Déroulement de l'enquête	6
3	Observations formulées par le public.....	8
	Dossier, approche globale, procédure.....	8
	Correction d'une erreur graphique chemin du Ranolien	9
	Evolution du zonage d'une parcelle à l'école du centre-ville.	10
	Evolution du zonage d'une parcelle à proximité du collège des Sept-Iles	11
	Evolution du règlement et extension du périmètre de centralité commerciale sur le secteur du port de plaisance et du bassin du Linkin	13
	Modification des articles 10 concernant les aspects extérieurs des constructions	17
	Modification de l'article 11 des zones UA et UB relatif au stationnement.....	19
	Modification de l'OAP n°4-1-2 de Keruncun.....	20
	Modification de l'OAP n°8 de Trestraou haut- rue de Trébuic.	21
	Modification de l'OAP n°9 de Park ar Roux	24
	Modification de l'OAP n°12 route de Pleumeur-Bodou.....	25
	Modification de l'OAP n°20 de Ploumanac'h – Mezo Bras	26
	Modification du plan et de la liste des servitudes d'utilité publique.....	28
	Observations relatives au PLU 2017 : demandes de révision de zonage, d'articles de règlement ...	28
4	Avis et conclusions	30

1 Généralités

1-1 Contexte de l'enquête

Perros-Guirec se situe au nord-ouest du département des Côtes d'Armor, à proximité de la ville de Lannion, dans le Trégor occidental et sur la Côte de Granit Rose. Commune littorale et balnéaire d'une superficie de 1416 ha, elle possède un grand nombre d'îlots et îles rassemblés sous la dénomination des « 7 Iles ».

La commune comprend quatre pôles urbains : le bourg de Perros, le port, le village de Ploumanac'h et le village de la Clarté. La diversité des paysages, la qualité paysagère et la renommée de plusieurs de ses sites concourent à son attrait touristique de la commune. Seconde ville de l'aire urbaine de Lannion, la ville compte 7212 habitants en 2016. Sa population est multipliée par 5 en été.

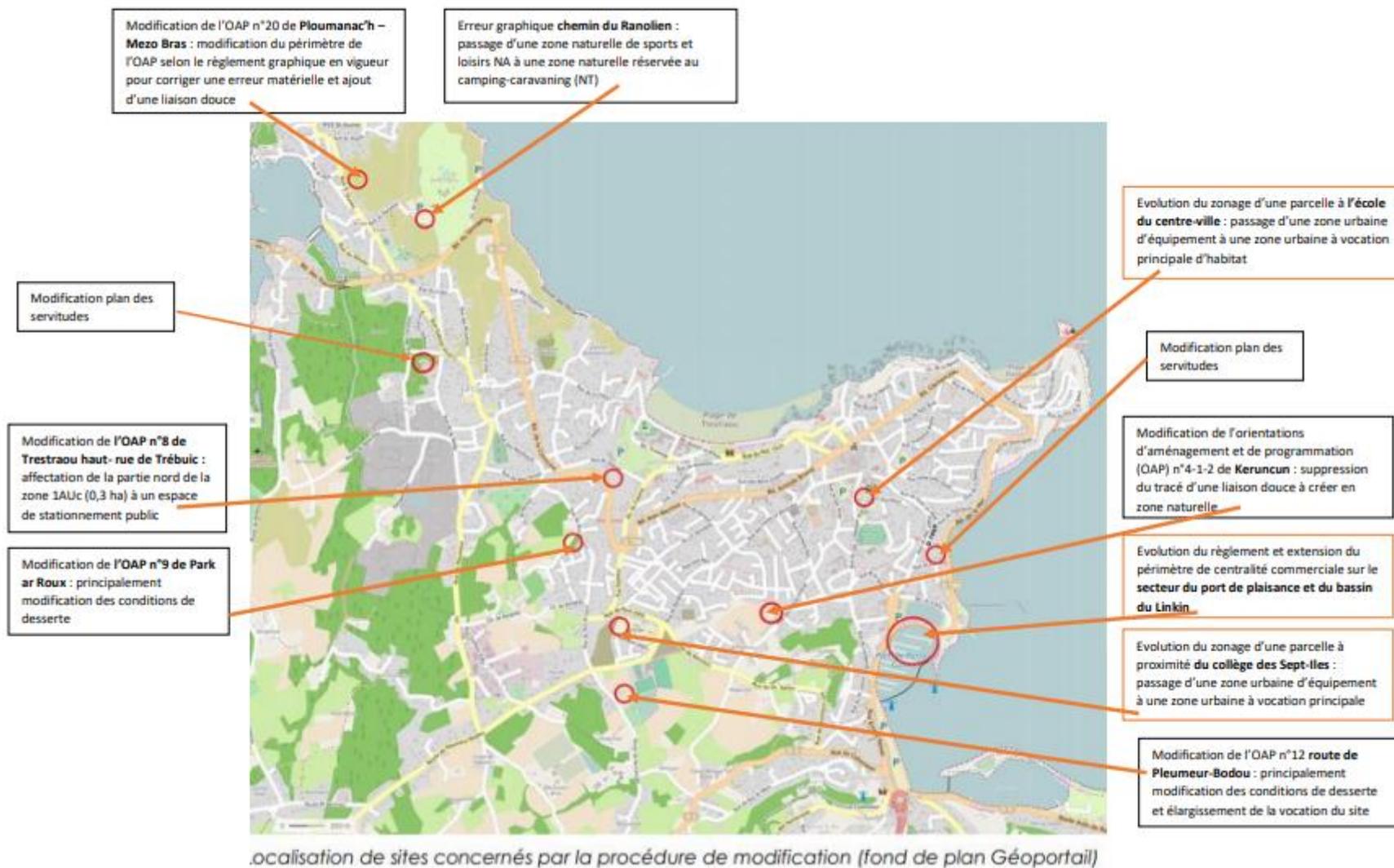
Perros-Guirec fait partie de Lannion-Trégor Communauté (LTC) qui rassemble 57 communes et 118000 habitants. Le territoire communal est couvert par le SCOT du Trégor approuvé le 4 février 2020, et exécutoire depuis le 20 juillet 2020).

1-2 Objet de l'enquête

Le PLU de Perros-Guirec a été approuvé le 7 novembre 2017 par LTC. Après plusieurs années d'application, LTC souhaite engager une modification de ce document afin de corriger des erreurs et prendre en compte un certain nombre d'évolutions. La présente modification a pour objets de procéder aux évolutions de la partie graphique et littérale du règlement, de modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°4.1, 4.2, 8, 9, 12 et 20 et de corriger le plan des servitudes d'utilité publique (SUP).

Dans le détail, les différents objets de la modification sont les suivants

- Correction d'une erreur graphique chemin du Ranolien : passage d'une zone naturelle de sports et loisirs NA à une zone naturelle réservée au camping-caravaning (NT)
- Evolution du zonage d'une parcelle à l'école du centre-ville : passage d'une zone urbaine d'équipement à une zone urbaine à vocation principale d'habitat
- Evolution du zonage d'une parcelle à proximité du collège des Sept-Iles : passage d'une zone urbaine d'équipement à une zone urbaine à vocation principale d'habitat
- Evolution du règlement et extension du périmètre de centralité commerciale sur le secteur du port de plaisance et du bassin du Linkin
- Modification des articles 10 des zones naturelles et agricoles concernant les aspects extérieurs des constructions
- Modification des articles 10 du règlement relatif aux matériaux de toitures
- Modification de l'article 11 des zones UA et UB relatif au stationnement
- Modification de l'OAP n°4-1-2 de Keruncun : suppression du tracé d'une liaison douce à créer en zone naturelle
- Modification de l'OAP n°8 de Trestraou haut- rue de Trébuic : affectation de la partie nord de la zone 1AUc (0,3 ha) à un espace de stationnement public
- Modification de l'OAP n°9 de Park ar Roux : principalement modification des conditions de desserte
- Modification de l'OAP n°12 route de Pleumeur-Bodou : principalement modification des conditions de desserte et élargissement de la vocation du site
- Modification de l'OAP n°20 de Ploumanac'h – Mezo Bras : modification du périmètre de l'OAP selon le règlement graphique en vigueur pour corriger une erreur matérielle et ajout d'une liaison douce
- Modification du plan et de la liste des servitudes d'utilité publique : corrections et mise à jour.



2 Déroulement de l'enquête

Le 19 janvier 2021, le conseiller délégué du tribunal administratif de Rennes a nommé Anne RAMEAU, commissaire chargée de diligenter l'enquête.

Le 29 janvier lors de la réunion préparatoire ont été fixés :

- La période de l'enquête : du 23 février 9h au 26 mars 16h30,
- Le lieu de consultation du dossier et des permanences : la mairie de Perros-Guirec
- Les créneaux de permanences : mardi 23 février de 9h à 12h, samedi 6 mars de 9h à 12h, vendredi 26 mars de 14h à 16h30.
- Les lieux d'affichage (mairie, entrées de ville, capitainerie, rotonde à Trestraou).

Les deux points suivants ont été évoqués par Monsieur LEON :

- La nécessité d'évolution des activités de la zone du port : le port constitue un enjeu stratégique et économique pour lequel il faut trouver de nouvelles ressources. Des échanges sont en cours avec la DDTM suite à l'avis négatif qu'elle a exprimé.
- La nécessité d'augmenter la part des logements sociaux dans la commune ainsi que les logements d'accueil des personnes âgées et donc l'importance de l'aménagement du terrain situé près du collège.

L'arrêté est finalisé et signé le 2 février par le président de LTC Monsieur Joël LE JEUNE président de LTC.

Le 5 février, le 1er avis d'enquête parait dans Le Télégramme et Ouest France et le 2ème avis le 25 février, dans les mêmes journaux. Le Trégor du 11 février a également annoncé la tenue de l'enquête.

L'affichage, au format A2 fond jaune décor noir, est installé pour le 5 février selon les modalités convenues, le panneau d'affichage électronique de Perros-Guirec complétant le dispositif, en insérant un message rappelant l'enquête. L'information est également diffusée sur les réseaux sociaux.

Le 18 février, le dossier, ainsi que le registre d'enquête, sont paraphés et l'enregistrement des observations, des pièces jointes, des courriers ainsi que leur transmission sont formalisés. Les mesures sanitaires liées au COVID 19 sont également fixées pour la tenue des permanences et la consultation des dossiers.

Le dossier d'enquête est mis à la disposition du public dans un bureau dédié à la mairie de Perros-Guirec (versions numérique et papier) ainsi que sur le site de LTC :

<https://www.lannion-tregor.com/fr/habitat-urbanisme/les-plu-communales/procedures-en-cours/modification-n1-du-plu-de-perros-guirec.html>

Les observations ainsi que l'intégralité de leurs pièces jointes sont mises en ligne au fur et à mesure de leur déposition.

Pour chaque permanence, les mesures particulières liées à la pandémie de la COVID 19 ont été mises en place : gel hydro alcoolique, nettoyant de surface désinfectant, distanciation et port du masque. Le préfet des Côtes d'Armor ayant pris un arrêté limitant la présence à 6 personnes dans les lieux publics, les visiteurs ont bénéficié d'un espace d'attente spacieux. Ils ont accepté de laisser leurs coordonnées téléphoniques pour être joignables en cas de suspicion de COVID.

Le 26 mars à 16h30, à l'issue de la dernière permanence, le registre d'enquête est clos et les documents collectés.

41 personnes ont été reçues et 32 personnes ont consulté le dossier sur place dans le local mis à disposition. 82 observations ont été enregistrées, 11 dans le registre mis à disposition, 41 par courriers déposés ou envoyés par voie postale et 30 sur l'adresse mail dédiée.

Les observations émanent de particuliers (127 signataires) et de 6 associations ; les porteurs du courrier ont déclaré s'exprimer au nom de tous leurs adhérents (515 au total) :

- Sur l'ensemble du dossier : le Collectif Citoyen pour la Transition (60 adhérents) ; Citoyens à Perros (25 adhérents)
- Sur le point 3-1 « Evolution du règlement et extension du périmètre de centralité commerciale sur le secteur du port de plaisance et du bassin du Linkin » : la Société des Régates de Perros-Guirec

(SRP 150 adhérents) ; les Avirons de mer (24 adhérents) ; l'Association des Plaisanciers (256 adhérents).

- Sur le point 4-5 Modification de l'OAP n°20 de Ploumanac'h – Mezo Bras : modification du périmètre de l'OAP selon le règlement graphique en vigueur pour corriger une erreur matérielle et ajout d'une liaison douce : l'Union pour améliorer la qualité de la vie et protéger le patrimoine naturel de la Clarté Ploumanac'h (UNAM-90 adhérents). A noter que sur ce dernier point les observations qui expriment l'opposition à l'OAP sont hors périmètre de l'enquête.

1 doublon recensé (R8-C32)

Tableau récapitulatif de la participation du public :

Consultation du dossier en mairie	32
Visiteurs permanences	41
Dépôt d'observation (s)	82
<i>Sur le registre</i>	<i>11</i>
<i>Par mail</i>	<i>30</i>
<i>Par courrier</i>	<i>41</i>
Nombre de signataires	632
<i>A titre individuel</i>	<i>127</i>
<i>Via une association</i>	<i>515</i>

Les signataires s'étant exprimés sur différents sujets, les dépôts ont été scindés en plusieurs observations/remarques et la répartition est la suivante :

Contenu du dossier/procédure	5
<u>2 Evolution du règlement graphique</u>	
2-1 Correction d'une erreur graphique chemin du Ranolien	5
2-2 Evolution du zonage d'une parcelle à l'école du centre-ville	5
2-3 Evolution du zonage d'une parcelle à proximité du collège des Sept-Iles	7
<u>3 Evolution du règlement écrit</u>	
3-1 Evolution du règlement et extension du périmètre de centralité commerciale sur le secteur du port de plaisance et du bassin du Linkin	26
3-2 /3-3 Modification des articles 10	4
3-4 Modification de l'article 11 des zones UA et UB relatif au stationnement	4
<u>4 Evolution de plusieurs OAP</u>	
4-1 Modification de l'OAP n°4-1-2 de Keruncun	3
4-2 Modification de l'OAP n°8 de Trestraou haut- rue de Trébuic	9
4-3 Modification de l'OAP n°9 de Park ar Roux	4
4-4 Modification de l'OAP n°12 route de Pleumeur-Bodou	6
4-5 Modification de l'OAP n°20 de Ploumanac'h – Mezo Bras	39
<u>5 Modification du plan et de la liste des servitudes d'utilité publique</u>	0
Demande de révision zonage/règlement du PLU 2017	21
Ne donnant pas lieu à traitement	2
Total observations/remarques	140

Le procès-verbal de synthèse a été remis le 6 avril à LTC représenté par Monsieur Yann LUCAS, chargé d'urbanisme à LTC.

Il comprenait également les tableaux de synthèse des observations classées par ordre chronologique et par thèmes, ainsi que mes questions complémentaires. (cf Annexe 6 de la partie I).

Le mémoire en réponse m'a été adressé par courriel le 21 avril et remis en courrier recommandé le 22 avril. Le rapport a été remis le 27 avril 2021.

3 Observations formulées par le public

L'intégralité des observations formulées par le public, mes questions et les réponses formulées par LTC, figurent dans le mémoire en réponse annexé à la partie 1 du rapport.

Pour chaque thème, ont été repris les observations /remarques du public, les avis des personnes publiques, mes questions et les réponses apportées par LTC. Ces éléments sont suivis de mes appréciations.

Dossier, approche globale, procédure

Observations du public

Sur l'approche globale : 2 observations

C29¹: rappel de l'action de l'association qui promeut les mesures du pacte de transition du 27/02/2020.

M26² : insuffisance de prise en compte de l'urgence climatique et de la résilience alimentaire de la commune.

Sur la procédure : 3 observations

Modalités de consultation du dossier insatisfaisantes ; R6 manque de visibilité de l'affichage route de Pleumeur-Bodou ; R7 erreur dans l'adresse mail dans la presse

AVIS DE LA MRAe :

Dans son avis du 1^{er} octobre 2020, la MRAe note que les modifications envisagées n'induisent pas de consommation foncière, n'ouvrent pas de nouvelle zone à l'urbanisation et ne sont pas de nature à avoir des incidences sur l'état de conservation des espèces et des habitats ayant justifié la désignation du site Natura 2000. Elle considère que l'évolution de la production globale de logement induite par la modification de l'ordre de 11 logements n'est pas significative.

En conclusion, elle estime que la modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine et n'est pas soumise à évaluation environnementale. Cette décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet peut être soumis par ailleurs.

NB : Les remarques ciblées sont reprises dans les différents points.

AVIS DU PREFET :

Pas d'appréciation globale mais un avis sur les sujets suivants : parcelle près du collège, port et bassin du Linkin, OAP 4-1-2 de Keruncun, OAP 8 de Trestraou.

MON APPRECIATION

L'enquête publique a suscité un intérêt relativement important au regard des modifications envisagées, cet intérêt vient en écho avec celui suscité par le PLU de 2017 et présage de la mobilisation pour le futur PLUi.

Je considère que le cadre réglementaire a été respecté et que les conditions d'accueil ont été satisfaisantes. Je confirme la difficulté de consultation de certains affichages en entrées de ville. Ma demande d'affichage à destination des riverains sur les lieux des modifications et d'explicitation de leur contenu sur l'avis, n'a pas été retenue par LTC. La communication par tableaux numériques et réseaux sociaux a complété les affichages et publications légales. La vigilance des particuliers et des associations a fait le reste.

Concernant le dossier, sur le fond je considère que la motivation de la modification était peu explicite, que notamment la justification des modifications de certains points (Ranolien, secteur du port) était insuffisante, et que ce flou a participé à la défiance exprimée par un certain nombre de contributeurs à l'enquête.

¹ Association Collectif Citoyen à Perros-Guirec 60 adhérents

² Association Citoyens à Perros (25 adhérents)

Sur la forme, j'ai constaté un décalage entre les infographies et la réalité du terrain, beaucoup de constructions ayant été réalisées entre temps. L'impact des modifications était peu lisible sur les illustrations. Par ailleurs, j'ai regretté l'absence de table des matières dans les gros documents (règlement, OAP) rendant la consultation laborieuse.

Je considère très positive la réponse de LTC aux demandes relatives à certaines formulations : en rectifiant et précisant les termes, elle permettra d'éviter doutes et ambiguïtés.

Correction d'une erreur graphique chemin du Ranolien

Passage d'une zone naturelle de sports et loisirs NA à une zone naturelle réservée au camping-caravaning (NT)

Observations du public

5 observations

C11, C17, M19, M26³, R4 : opposition sur le motif que cette régularisation constituerait un précédent, demande de déplacement des installations pour mise en conformité avec le zonage et non l'inverse.

C11 : demande de précision sur le statut de la zone et de restauration de la zone humide.

M26 : demande de rectification du tracé de la zone humide

REPONSE DE LTC

- La notice reprend l'intitulé de la zone NA figurant p138 du règlement du PLU en vigueur (« zone réservée au site de sport et de loisirs à dominante naturelle »). La phrase ciblée par l'observation C11 dans la notice pourra néanmoins évoluer ainsi (ajouts en gras) : « Elle accueille le parc des sculptures Christian Gad et Daniel Chée à Ploumanac'h, ainsi qu'un parking public aménagé sur un ancien stade et un bâtiment destiné aux associations »

- Les demandes formulées sont contraires à la position communale qui vise à prendre en compte l'historique et la configuration du site observée depuis plus de 50 ans, bien avant la numérisation du cadastre.

La commune a déclassé cette emprise du domaine public par délibération du 14 novembre 2019 puis a vendu l'emprise concernée au camping en 2020 (procédure passée en conseil municipal du 6 février 2020) pour régulariser la situation mais le cadastre n'a pas encore été actualisé suite à la création d'une nouvelle parcelle.

- La demande portant sur la restauration de la zone humide et du cours d'eau et l'aménagement du stade porte sur un site voisin non concerné par la modification. Les cours d'eau reportés au PLU ne sont pas toujours exacts dans leur tracé ni exhaustifs. Dans le cadre du PLUih prescrit, il est prévu de vérifier et d'actualiser ces données. Le report du cours d'eau dans ce secteur s'appuie sur des plans de travaux anciens.

- Les zones humides identifiées l'ont été sur des critères pédologiques et/ou floristiques. Elles étaient certainement plus étendues par le passé mais ont désormais disparu. Elles ne sont pas liées à des limites de zones ou au parcellaire mais bien à la réalité du terrain.

AVIS DE LA MRAe : Pas de remarque particulière.

AVIS DU PREFET : Pas de remarque particulière.

MES QUESTIONS :

D'après mes informations, lors de la reprise de cette entreprise familiale par le groupe Sandaya, la parcelle de 472 m2 ainsi qu'une bande limitrophe auraient été rachetées à la commune en 2020.

Pouvez-vous confirmer cette information et la prendre en compte de façon explicite sur le règlement graphique ?

³ Association Citoyens à Perros (25 adhérents)

Concernant l'aspect environnemental ⁴« Au sud du site (hors secteur concerné par la modification) une zone humide a été identifiée [...] ». Le tracé de la zone humide suit les limites du terrain de sport et de la parcelle concernée. Correspond-il à une réalité de terrain ou une commodité de zonage ?

REPOSE DE LTC :

La commune a déclassé cette emprise du domaine public par délibération du 14 novembre 2019 puis a vendu l'emprise concernée au camping en 2020 (procédure passée en conseil municipal du 6 février 2020) pour régulariser la situation mais le cadastre n'a pas encore été actualisé suite à la création d'une nouvelle parcelle.

Les zones humides identifiées l'ont été sur des critères pédologiques et/ou floristiques. Elles étaient certainement plus étendues par le passé mais ont désormais disparu. Elles ne sont pas liées à des limites de zones ou au parcellaire mais bien à la réalité du terrain.

MON APPRECIATION

L'exposé des justifications n'était pas clair, laissant place à l'interprétation.

La réponse de LTC confirme que la parcelle concernée est bien propriété de Sandaya-Ranolien suite au rachat à la commune en 2020, en régularisation d'une occupation ancienne.

Il ne s'agit donc pas d'une dérive de pratique ni d'une appropriation d'un bien commun et le changement de zonage est donc bien cohérent.

J'ai pu constater sur le terrain que cette parcelle occupée par des mobil-homes est en herbe et arborée, et répond aux impératifs de la zone NT notamment « ne pas dénaturer le site naturel ».

Concernant le secteur attenant en zone NA (ancien terrain de foot reconverti en parking), je préconiserais un diagnostic actualisé de la zone humide et du ruisseau, dans le cadre du PLUi et des aménagements à venir.

Je donne un **avis favorable à cette modification.**

Evolution du zonage d'une parcelle à l'école du centre-ville.

Passage d'une zone urbaine d'équipement à une zone urbaine à vocation principale d'habitat

Observations du public

5 observations

M15, M20, M24, M26⁵, C29⁶: proposition d'affecter le bâtiment à l'accueil de saisonniers ou à un accueil d'urgence et le jardin à des fins éducatives.

REPOSE DE LTC

Le projet de modification du PLU est compatible avec les suggestions proposées. La destination future n'est pas définie à ce jour. Le zonage UE d'équipements est restrictif tandis que le reclassement en UAb ouvre le champ des possibles.

AVIS DE LA MRAe :

La zone correspond à un secteur déjà artificialisé et localisé au sein de la tache urbaine.

AVIS DU PREFET : Pas de remarque particulière.

⁴ P15-16 de la notice de présentation

⁵ Association Citoyens à Perros (25 adhérents)

⁶ Association Collectif Citoyen à Perros-Guirec 60 adhérents

MES QUESTIONS :

D'après la notice (p107) un seul logement est prévu sur 230 m2, et le logement social n'est pas envisagé. La destination de la reconversion est-elle déjà définie ?

REPOSE DE LTC :

La destination future n'est pas définie à ce jour. Le zonage UE d'équipements est restrictif tandis que le reclassement en UAb ouvre le champ des possibles. La notice indique 1 logement en raison de la typologie de la construction mais cela n'a qu'une valeur indicative (estimation indicative du potentiel minimum par le bureau d'étude pour évaluer le bilan global de la modification sur l'habitat).

MON APPRECIATION

Je constate que le changement de zonage est accueilli favorablement. Il entre dans le cadre de l'aménagement du centre-ville, de la sauvegarde de bâti ancien et ouvre des possibilités de réaffectation notamment vis-à-vis des demandes sociales suggérées par le public. Je donne un **avis favorable à cette modification.**

Evolution du zonage d'une parcelle à proximité du collège des Sept-Iles

Passage d'une zone urbaine d'équipement à une zone urbaine à vocation principale d'habitat

Observations du public

7 observations

M15, C29⁷, R4, M20, M24 : opposition à l'affectation de cette parcelle à la construction au lieu d'un espace naturel ou agricole (éco pâturage, maraîchage)

C17 : regret de la limitation de la possibilité d'extension du collège

M26⁸ : proposition d'une voie douce entre le lotissement et la rue de Pont Hélé

REPOSE DE LTC

La mobilisation pour l'habitat de ce site détenu par une collectivité permet une réponse à des besoins parfois difficiles à satisfaire dans le parc de logements ou les terrains privés : la ville prévoit d'y intégrer des logements adaptés aux personnes âgées dépendantes (3 maisons de 24 logements en colocation à l'étude avec le promoteur « Ages et Vie ») et une part très significative de logements sociaux sur le reste du site (30% minimum, une vingtaine de logements sociaux en discussion avec le bailleur Côtes d'Armor Habitat).

AVIS DE LA MRAe :

La zone correspond à un secteur déjà artificialisé et localisé au sein de la tache urbaine.

AVIS DU PREFET :

La DDTM considère que les cheminements et accès laissent entrevoir de possibles difficultés en termes de sécurité routière. Les interconnexions entre la zone 1AUc et la parcelle sont contraintes par la protection du talus identifié au PLU en « espace boisé classé ». Ce nouvel espace de densification de 1ha non identifié au PLU vient en supplément des surfaces déjà prévues sans justification du besoin. Il devrait être compensé par la diminution ou réaffectation d'un autre secteur AU.

REPOSE DE LTC :

L'accès rue de Pont Hélé est indiqué par l'OAP comme un accès secondaire « possible » donc non obligatoire et qui nécessitera au préalable une « sécurisation à prévoir » si un accès non exclusivement doux est retenu dans le cadre de l'étude opérationnelle.

⁷ Association Collectif Citoyen à Perros-Guirec 60 adhérents

⁸ Association Citoyens à Perros (25 adhérents)

La compensation pourrait se faire par la suppression de la vocation habitat de la zone 1AUc du camping de Clairefontaine qui fait l'objet d'une observation. Ce secteur avait été classé en 1AUc lors de la révision du PLU car il n'y avait alors pas de projet de reprise du camping. La collectivité est favorable à rétablir un zonage UT qui confirme la vocation camping préexistante et qui répond parfaitement à la demande de l'Etat « d'envisager la diminution ou la réaffectation d'un secteur à urbaniser (AU) en compensation » de l'espace d'1ha nouvellement classé en zone à vocation d'habitat au collège. Les deux sites présentent une emprise foncière très proche (0,8 ha contra 1ha pour le site du collège).

De plus, pour prendre en compte la demande de la DDTM, un échéancier sera intégré à la notice afin d'exposer l'urbanisation des zones faisant l'objet d'OAP sur 3 périodes : 2017/2021, 2021/2014, 2024 et plus, montrant le report d'une urbanisation de zone 1AU équivalente en termes de surface à l'horizon 2024-2025 (cf tableau p 184 partie 1 du rapport).

MES QUESTIONS :

Cette évolution répond aux besoins aux logements sociaux, notamment suite à la modification de l'OAP 4-1/4-2. 19 logements dont 4 logements sociaux sont prévus « en cas d'affectation totale du site à l'habitat » (Ch 6 notice p 107)

Que signifie cette formule, laisse-t-elle de la marge à d'autres projets ?

Le nombre de logements sociaux (4) correspond à la norme des 20 %, alors que le projet projetant 19 logements devrait en prévoir 25% (soit 5). Est-il possible de l'augmenter pour notamment compenser la « perte » des 5 logements sociaux prévus dans l'OAP n°8 de Trestraou ?

En rapport avec cette problématique, pourquoi l'OAP 10 Park an Allée- Chemin de Roz Ar Wern (37 logements) ne compte-t-elle aucun logement social ?

Pouvez-vous expliciter les raisons pour lesquelles le scénario alternatif (conversion en activité agricole (maraîchage), pédagogique (jardin scolaire) ou espace vert) a été écarté ? Quelle sera la prise en compte de la demande de la DDTM ; la compensation est-elle prévue ?

L'OAP jouxte le collège. Est-il possible d'actualiser l'infographie de l'OAP avec l'implantation des nouveaux bâtiments ? Comment sera gérée cette proximité ?

REPONSE DE LTC :

- La mobilisation de ce site détenu par une collectivité pour l'habitat permet une réponse à des besoins parfois difficiles à satisfaire dans le parc de logements ou les terrains privés : la ville prévoit d'y intégrer des logements adaptés aux personnes âgées dépendantes (3 maisons de 24 logements en colocation à l'étude avec le promoteur « Ages et Vie ») et une part très significative de logements sociaux sur le reste du site (30% minimum, une vingtaine de logements sociaux en discussion avec le bailleur Côtes d'Armor Habitat). Un tel projet n'est pas réalisable ailleurs à court terme. Il n'est pas traduit officiellement dans le PLU car il est susceptible de modifications indépendantes de la volonté communale (à l'étude).

- La compensation pourrait se faire par la suppression de la vocation habitat de la zone 1AUc du camping de Clairefontaine qui fait l'objet d'une observation. Ce secteur avait été classé en 1AUc lors de la révision du PLU car il n'y avait alors pas de projet de reprise du camping. La collectivité est favorable à rétablir un zonage UT qui confirme la vocation camping préexistante et qui répond parfaitement à la demande de l'Etat « d'envisager la diminution ou la réaffectation d'un secteur à urbaniser (AU) en compensation » de l'espace d'1ha nouvellement classé en zone à vocation d'habitat au collège. Les deux sites présentent une emprise foncière très proche (0,8 ha contre 1ha pour le site du collège). De plus, pour prendre en compte la demande de la DDTM, un échéancier sera intégré à la notice afin d'exposer l'urbanisation des zones faisant l'objet d'OAP sur 3 périodes : 2017/2021, 2021/2014, 2024 et plus, montrant le report d'une urbanisation de zone 1AU équivalente en termes de surface à l'horizon 2024- 2025 (cf tableau p 184 Partie I du rapport) annexe).

- La zone UC permet la réalisation d'équipements d'où la formulation « en cas d'affectation totale du site à l'habitat », bien qu'aucun projet de cet ordre ne soit prévu actuellement.

- Il est proposé d'augmenter le taux de logements sociaux à 30% en compensation, sachant que la commune espère dépasser largement cet objectif.
- Concernant l'OAP 10, comme justifié p37 et 40 du tome 2 du rapport de présentation du PLU en vigueur, la zone a été considérée comme trop éloignée des services et commerces. Néanmoins, un projet est en cours sur ce site et intégrera du logement social.
- L'infographie pourra être actualisée. Par rapport à la situation actuelle, le site de l'OAP se trouvera en recul vis-à-vis des nouveaux bâtiments du collège. L'espace de transition constitue une réserve foncière pour le collège qui sera végétalisée et servira à la gestion des eaux pluviales. En concertation avec le collège et le département, la municipalité souhaiterait que cet espace soit ouvert au public si cela est possible. En cas d'extension ultérieure du collège sur cette emprise, l'OAP comporte une disposition demandant que le traitement paysager du site prenne en compte le développement éventuel du collège sur le terrain voisin à l'est pour limiter les risques de nuisances.

MON APPRECIATION

La réponse apportée par LTC vient confirmer l'importance de ce terrain dans la politique de logement social de la ville. Le projet à l'étude comporte un ratio important de logements sociaux et des logements adaptés aux personnes âgées. La question de l'artificialisation est opportunément résolue par l'apparition d'un nouveau projet UT, avec la reprise et l'extension du camping de Clairefontaine. La proximité avec le collège a également été gérée.

Au vu de ces précisions, je considère que la modification du zonage est non seulement pertinente mais nécessaire et **je donne un avis favorable à cette modification.**

Evolution du règlement et extension du périmètre de centralité commerciale sur le secteur du port de plaisance et du bassin du Linkin

26 observations

Opposition exprimée par 31 particuliers dont les arguments sont repris en synthèse

C15, C11, M6, M17, C13, C17, M9, M11, M10, M13, C33, C37, R4, R9, R11, M20, M23, M24, : aspect réglementaire (règlement du port et évolution de sa gestion, loi littoral, domaine public maritime) appuyé par l'avis de la DDTM ; problèmes de sécurité (submersion, vents forts) ; demande de revitalisation de l'activité de plaisance, d'amélioration de l'accueil et de préservation du site ; interrogation sur la nature des futurs projets et leur impact environnemental et financier ; demande de consultation des usagers

Opposition exprimée par 5 associations :

M14- M15⁹ : dénaturation du port et de sa vocation, absence de besoin de diversification commerciale, impact sur l'espace Théo David sur lequel est implanté le club house, demande de sanctuarisation de ce secteur pour agrandissement de la zone technique

M16¹⁰ : le port doit être réservé aux bateaux et mieux valorisé ; absence de besoin d'activités commerciales supplémentaires.

C29¹¹ : Reprend avis préfecture (modification jugée incompatible et /ou illégale) et suggère alternatives.

M22¹² : le projet est contraire à la réglementation et la vocation première du port doit être protégée

M26¹³ : se réfère à l'avis négatif de la DDTM et interroge sur la possibilité d'habitat insolite dans zones non UC

⁹ Association : Société des Régates de Perros (150 adhérents)

¹⁰ Association des plaisanciers de Perros-Guirec (256 adhérents)

¹¹ Collectif Citoyen pour la Transition à Perros-Guirec (60 adhérents)

¹² Association les Avirons de mer (24 adhérents)

¹³ Association Citoyens à Perros (25 adhérents)

REPONSE DE LTC

La modification visait à ouvrir la vocation du port pour pouvoir tester, de manière marginale (peut-être une dizaine d'embarcations à mettre en rapport avec les 615 places du port) et sans préjudice pour l'activité du port de plaisance et les activités associatives en place, l'accueil potentiel d'hébergements insolites flottants, d'un musée flottant, voire de quelques commerces flottants sur le bassin du port, pour apporter des ressources financières supplémentaires au port. Les grandes tendances actuelles de la plaisance mettent en effet en évidence le vieillissement des propriétaires et des bateaux.

Cette évolution, conjuguée aux contraintes d'un port en fond de baie avec des horaires d'ouverture limitées montre qu'il devient essentiel de rechercher de nouvelles ressources en occupant les espaces libérés par les bateaux de plaisance (et non en prenant leur place).

Le port dispose ainsi déjà d'un potentiel d'accueil depuis la suppression d'un ponton. Les installations flottantes ne sont pas soumises au risque d'inondation ou de submersion. A noter que de telles embarcations pourraient déjà être autorisées si elles sont munies d'un moteur leur permettant de se déplacer mais que la commune de Perros-Guirec souhaitait rendre plus visible cette potentialité. Cette opportunité a par ailleurs déjà été évoquée en conseil portuaire.

Le projet de modification, visiblement insuffisamment défini, a fait l'objet d'interprétations multiples très éloignées de la vision de la ville de Perros-Guirec, attachée à son port, aux activités associatives et qui souhaite renforcer le pourtour du bassin du Linkin (dit bassin de chasse) comme lieu de balade.

Le caractère marginal de l'évolution proposée à l'échelle du port limite par ailleurs son impact sur le paysage, le stationnement et les réseaux tandis que les projets potentiels peuvent être encadrés par la collectivité, le règlement du port et le conseil portuaire.

AVIS DE LA MRAe :

L'intégration du port de plaisance et du bassin du Linkin dans le périmètre de diversité commerciale ne permet l'implantation d'installations et de constructions non liées aux activités de plaisance que dans la mesure où celles-ci sont compatibles avec la vocation principale du secteur.

AVIS DU PREFET :

Pour la DDTM, l'évolution proposée appelle des remarques importantes au titre des risques littoraux et inondation, de la vocation plaisance du port de Linkin, et au titre de l'application de la loi littoral.

La cartographie des zones exposées au risque de submersion marine (cf annexe 4 du règlement du PLU) indique un aléa fort sur le secteur du port et du Linkin. L'évolution du règlement va à l'encontre de l'axe 5 du PADD « protéger et mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie » et de son objectif de « réduire et prévenir les risques naturels » visant à conditionner les nouvelles constructions à des prescriptions particulières réduisant le risque au sein de ces zones et éviter les constructions dans les secteurs sensibles. Une étude est en cours pour une éventuelle prescription du plan de prévention des risques littoraux et inondations.

Cette orientation est confirmée par SCoT approuvé le 7 février 2020. La circulaire du 24 janvier 1994 interdit toute nouvelle construction dans les zones inondables soumis aux aléas les plus forts en contrôlant strictement l'extension de l'urbanisation et en évitant tout remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés.

Par ailleurs, le domaine maritime de l'Etat à l'intérieur du port est mis à disposition de la commune pour l'exploitation d'un port de plaisance et sa vocation première doit être préservée ce qui est en contradiction avec la perspective de création de logements et diverses activités. En parallèle, la situation domaniale de certaines emprises (pourtour du bassin du Linkin et espace Théo David) sera à clarifier. Le transfert de gestion doit à minima être conclu et l'intégration de ces emprises dans le périmètre portuaire est à étudier.

Enfin, une partie du périmètre de centralité étendu est située dans des espaces non urbanisés de la bande des 100 m au sens de la Loi Littoral. Seules des constructions exigeant la proximité immédiate de l'eau

peuvent y être admises. Le projet de modification n'est pas légal et doit être ajusté sur le terre-plein du port et le secteur Théo David.

REPONSE DE LTC :

Suite à l'avis du Préfet et aux observations formulées durant l'enquête publique, il est proposé de faire évoluer le projet de modification comme détaillé ci-après, pour clarifier et mieux encadrer les nouvelles possibilités (suppression de la destination logement et du terme constructions notamment) :

- Limiter l'extension du périmètre de centralité actuel au bassin du port (exclusion du bassin du Linkin, de la jetée et du square),
- Définir un sous-secteur UPm couvrant l'emprise du bassin du port avec le règlement suivant :
«En outre pour la zone UPm correspondant au bassin du port du Linkin, qu'elles soient liées ou non aux activités de plaisance, sont admis les usages et activités à destination :
 - D'habitation sous réserve qu'ils soient en rapport avec l'activité touristique
 - D'hébergement hôtelier
 - D'équipement collectif ou de services publics (sanitaires, scolaires, sportifs, culturels, culturels, ...)
 - De commerce et d'artisanat sous réserve de respecter l'article 11 des dispositions générales du présent règlement
 - De bureaux et services...

Ces destinations ne pourront être admises que sous réserve d'une bonne intégration dans le site, d'une compatibilité avec le maintien d'une vocation principale de plaisance du port, d'une adaptation au risque de submersion marine, d'une absence d'incidence sur la qualité de l'eau et d'une compatibilité avec la capacité des réseaux existants. »

MES QUESTIONS :

Motivations de l'évolution : dans quelle mesure le déficit financier du port serait-il réduit par la diversification de l'activité de ce type ? Y-a-t-il d'autres motivations (meilleure répartition des visiteurs sur la zone) ? Un aménagement global de la rade (incluant la capacité de stationnement) est-il envisagé ?

La proposition de modification est-elle liée à une programmation même expérimentale, dans quels délais ? Quelles constructions flottantes ? Combien ? Pour quel usage : habitations, commerces, bars ? Sur quel(s) ponton (s) ? Quel retour des expériences similaires ? Quelles conséquences sur le règlement du port ? Quelle réglementation sera appliquée ?

Le bassin du Linkin est-il concerné par cette diversification ou est-elle limitée au bassin du port ? S'il n'est pas concerné pourquoi l'inclure dans le périmètre commercial ?

L'espace Théo David comprend la Société des Régates locataire du local : quelles garanties pour la pérennité de l'occupation de ce lieu ?

La rue de la Jetée et son prolongement correspondent à des habitations et des installations relatives aux activités nautiques sans possibilité de diversification. Pourquoi avoir inclus ce secteur dans le périmètre de diversité commerciale ?

Est-il possible de compléter les documents avec :

- une cartographie précise de l'emprise des projets avec leur séquençement, des zones submersibles et de la bande des 100 mètres
- la précision de ce qu'il sera possible d'envisager dans les sous-secteurs ainsi définis au vu de la réglementation qui les concerne.

REPONSE DE LTC :

- La modification visait à ouvrir la vocation du port pour pouvoir tester, de manière marginale (peut-être une dizaine d'embarcations à mettre en rapport avec les 615 places du port) et sans préjudice pour l'activité du port de plaisance et les activités associatives en place, l'accueil potentiel d'hébergements insolites flottants, d'un musée flottant, voire de quelques commerces flottants sur le bassin du port, pour apporter des ressources financières supplémentaires au port. Les grandes tendances actuelles de la plaisance mettent en effet en évidence le vieillissement des propriétaires et des bateaux.

Cette évolution conjuguée aux contraintes d'un port en fond de baie avec des horaires d'ouverture limités montre qu'il devient essentiel de rechercher de nouvelles ressources en occupant les espaces libérés par les bateaux de plaisance (et non en prenant leur place). Le port dispose ainsi déjà d'un potentiel d'accueil depuis la suppression d'un ponton.

Les installations flottantes ne sont pas soumises au risque d'inondation ou de submersion. A noter que de telles embarcations pourraient déjà être autorisées si elles sont munies d'un moteur leur permettant de se déplacer mais que la commune de Perros-Guirec souhaitait rendre plus visible cette potentialité. Cette opportunité a par ailleurs déjà été évoquée en conseil portuaire.

Le projet de modification, visiblement insuffisamment défini, a fait l'objet d'interprétations multiples très éloignées de la vision de la ville de Perros-Guirec, attachée à son port, aux activités associatives et qui souhaite renforcer le pourtour du bassin du Linkin (bassin de chasse) comme lieu de balade.

Le caractère marginal de l'évolution proposée à l'échelle du port limite par ailleurs son impact sur le paysage, le stationnement et les réseaux tandis que les projets potentiels peuvent être encadrés par la collectivité, le règlement du port et le conseil portuaire.

Suite à l'avis du Préfet et aux observations formulées durant l'enquête publique, il est proposé de faire évoluer le projet de modification comme détaillé ci-après, pour clarifier et mieux encadrer les nouvelles possibilités (suppression de la destination logement et du terme constructions notamment) :

- Limiter l'extension du périmètre de centralité actuel au bassin du port (exclusion du bassin du Linkin, de la jetée et du square),
- Définir un sous-secteur UPm couvrant l'emprise du bassin du port avec le règlement suivant :
 « En outre pour la zone UPm correspondant au bassin du port du Linkin, qu'elles soient liées ou non aux activités de plaisance, sont admis les usages et activités à destination: d'habitation sous réserve qu'ils soient en rapport avec l'activité touristique ; d'hébergement hôtelier ; d'équipement collectif ou de services publics (sanitaires, scolaires, sportifs, culturels, culturels, ...) ; de commerce et d'artisanat sous réserve de respecter l'article 11 des dispositions générales du présent règlement ; de bureaux et services
 Ces destinations ne pourront être admises que sous réserve d'une bonne intégration dans le site, d'une compatibilité avec le maintien d'une vocation principale de plaisance du port, d'une adaptation au risque de submersion marine, d'une absence d'incidence sur la qualité de l'eau et d'une compatibilité avec la capacité des réseaux existants ».

MON APPRECIATION

Ce sujet a suscité de très vives réactions et les observations comportent des argumentaires très détaillés de particuliers et d'associations. Ils traduisent dans une large majorité une très forte opposition à la modification telle qu'elle a été exprimée et justifiée. Cette opposition était confortée par l'avis négatif de la DDTM.

Une réponse très succincte à la DDTM a été jointe au dossier expliquant qu'un « rapprochement est en cours afin de préciser le projet et déterminer sa faisabilité et une écriture réglementaire adaptée.

Ce complément d'information ne pouvait répondre aux interrogations. A l'inverse, la réponse apportée par LTC change complètement la perspective :

LTC affirme son attachement à la vocation portuaire, précise le contenu du projet ainsi que son caractère expérimental et marginal (installations flottantes sur un ponton actuellement libre) et en conséquence son impact limité. Et surtout, la nouvelle proposition répond aux remarques en excluant du périmètre le bassin du Linkin, la jetée et le square Théo David d'une part et d'autre part, en excluant les termes « logement et construction » et en limitant les destinations possibles. Elle réaffirme le fait que tous les projets seront conformes à la réglementation.

Sous réserve du respect de ces nouvelles propositions et d'une concertation avec les parties prenantes, **je suis favorable à la modification.**

Modification des articles 10 concernant les aspects extérieurs des constructions

Observations du public

4 observations

M2 : demande de modification complémentaire pour l'intégration des panneaux solaires en couverture pour limiter les refus de l'ABF en ZPR

C17 : opposition à l'utilisation du bois en couverture

M26¹⁴ : demande d'insister sur une provenance locale du bois

M27 : demande de clarification de la disposition sur les bardages et sur la liste des matériaux autorisés.

REPONSE DE LTC

- La modification porte sur les matériaux de toiture aux articles UC10, UT10, A10 et N10. Les articles UA, UB, UC, UD, UN, UT, A et N détaillent déjà la façon d'insérer ces panneaux, qui sont donc autorisés, sans détailler la couleur. La révision du SPR en cours permettra de préciser les attentes de l'Architecte des Bâtiments de France sur les secteurs à enjeux afin qu'elles soient bien comprises par la population.
- La liste des matériaux de toiture n'est pas limitative. Elle indique les matériaux recommandés les plus courants. L'architecte des bâtiments de France a été consulté sur cette évolution. Le code de l'urbanisme ne permet pas d'ajouter une précision sur la provenance du bois.
- Les nouvelles dispositions sur le bardage en zone A et N ne sont pas rétroactives. Elles s'appliquent dans le cadre de l'instruction de nouveaux projets, portant sur du bâti existant ou neuf, sachant que les constructions neuves en zone A et N sont très limitées. L'interprétation actuelle de cette disposition dans les autres zones limite l'interdiction des bardages à l'utilisation de l'ardoise, ce qui permet de conserver une liberté d'expression architecturale pour les initiatives architecturales d'expression contemporaines. Pour clarifier cette situation, il est proposé de faire évoluer la rédaction de la disposition pour toutes les zones où elle figure comme ci-après : « Les bardages en ardoise de pignons, flèches, souches de cheminée, ..., ~~utilisant les mêmes matériaux que ceux utilisés en toiture~~ sont interdits. ~~Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.~~ »

AVIS DE LA MRAe :

Les évolutions sont modérées et ne sont pas de nature à remettre en cause la qualité architecturale et patrimoniale de la commune.

AVIS DU PREFET : Pas de remarque particulière.

MES QUESTIONS :

Les dispositions modifiées en zones N et A imposent, en limite de voie ou place, une restriction sur les clôtures non végétales notamment pour les grillages qui doivent être doublés d'une haie contrairement aux dispositions précédentes qui ne l'imposaient pas.

Est-il possible de prévoir des dérogations sur ce point plus restrictif pour les habitations isolées (zone A et N ne présentant pas les caractéristiques des zones UD ?

L'autre modification consiste à étendre à toutes les zones d'habitat la disposition suivante ; « les bardages de pignons, flèches, souches de cheminée...utilisant les mêmes matériaux que ceux utilisés en toiture sont interdits [...] ». La formulation a suscité des interrogations : elle est estimée trop limitative notamment pour les constructions contemporaines où matériaux de toiture et de murs peuvent être identiques (maisons en bois)

Est-il possible de lever les ambiguïtés avec une formulation plus explicite ?

¹⁴ Association Citoyens à Perros (25 adhérents)

Cette extension provient du règlement SPR mentionné en tête de tous les chapitres avec la formulation suivante : « les dispositions du SPR complètent et précisent celles du PLU en terme qualitatifs [...]. En cas de contradiction entre le règlement du SPR et celui du PLU, ce sont les règles les plus contraignantes qui prévalent ». Les règles SPR qui concernent « une partie importante de l'agglomération » ne sont pas intégrées au règlement.

Comment les usagers peuvent-ils y avoir accès ? cf Obs M 2 et R 1)

Considérant l'importance du SPR, la possibilité généralisée de constructions contemporaines, la place des énergies renouvelables quelles sont les limites posées par l'architecte des bâtiments de France (cf obs M 2 sur les panneaux solaires en toiture) ?

REPOSE DE LTC :

- Une dérogation à la restriction sur les clôtures non végétales apparaît difficile dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.
- L'ambiguïté sur l'article concernant les bardages sera levée par une modification de la disposition pour toutes les zones où elle figure comme ci-après :
« Les bardages en ardoise de pignons, flèches, souches de cheminée, ..., ~~utilisant les mêmes matériaux que ceux utilisés en toiture~~ sont interdits. ~~Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.~~ »
- Concernant l'accès aux dispositions du SPR : le SPR est une servitude. Son règlement est annexé au PLU et est également consultable sur le site internet de PerrosGuirec. La mairie informe systématiquement les pétitionnaires de ce règlement lorsqu'elle les rencontre. Une procédure de révision du SPR est en cours pour une approbation estimée en 2022. Un des objectifs de cette révision est que le PLU et le SPR soient parfaitement compatibles, contrairement à la situation actuelle. Le PLUiH sera vigilant sur les renvois au SPR afin que le SPR soit facilement consulté. L'intégration d'un indice sur les zones du règlement graphique du PLUiH est une des solutions envisagées. L'enquête publique pour ce projet est prévue au premier semestre 2022. D'ici là, une concertation sera menée pendant toute la procédure (une réunion avec la population sous forme « d'un atelier patrimoine » au palais des congrès le 18 août 2020, adresse mail spr.perros-guirec@lannionregor.com, registre en mairie, informations sur la page internet de LTC).
- Les limites imposées par l'Architecte des Bâtiments de France concernant les constructions contemporaines et les énergies renouvelables seront clairement mises en avant dans le futur Site Patrimonial Remarquable

MON APPRECIATION

La proposition de modification du règlement concernant les bardages a donné lieu à des interrogations, notamment pour les constructions contemporaines pour lesquelles les matériaux de toitures et de murs peuvent être de même nature. Je considère que la nouvelle rédaction qui limite la prescription à l'ardoise lève toute ambiguïté d'interprétation.

Je donne un **avis favorable à cette modification, dans sa nouvelle rédaction.**

La question relative aux contraintes liées au SPR était hors périmètre de l'enquête et je remercie LTC d'avoir apporté ces précisions, plusieurs questions ayant été posées sur ce sujet (notamment sur la compatibilité avec le PLU). Je prends note de la consultation « atelier patrimoine » qui sera organisée pour informer et associer les citoyens à cette réflexion.

Modification de l'article 11 des zones UA et UB relatif au stationnement

Observations du public

4 observations :

M9, C37 : opposition à la modification qui exempte de l'obligation de création de places de stationnement en cas d'impossibilité technique.

R4, M26¹⁵ : pas d'opposition car elle va dans le sens de la réduction de la place de la voiture et de l'artificialisation des sols

M26 : demande de modification de l'exposé des motifs.

REPONSE DE LTC

• Le règlement du PLU ne comporte effectivement pas d'annexe relative à la prise en compte des besoins en stationnement dans les projets, qui est étudiée en fonction de la destination des projets. • Comme stipulé dans la notice de présentation du dossier, la collectivité estime essentiel de permettre certains projets qui participent à la dynamisation des centres anciens (qui concentrent commerces et services et sont desservis en transport collectif) grâce par exemple à l'apport d'une population supplémentaire, de nouveaux commerces, même si l'aménagement de stationnement est impossible sur le terrain ou dans son environnement proche.

La dérogation ne sera toutefois accordée qu'au cas par cas et après vérification qu'aucune alternative n'est réellement possible. Le projet de règlement indique en effet que le pétitionnaire « pourra » être exempté et non le « sera » de manière systématique.

• La ville et l'agglomération travaillent au développement des mobilités douces et développement du transport collectif pour limiter les besoins en déplacements motorisés et stationnement (schéma de mobilité en cours).

• La phrase ciblée par l'observation M26 sera adaptée ainsi « le site de Ploumanac'h souffre de dysfonctionnements en matière de déplacements et de stationnement en raison de l'affluence estivale.

AVIS DE LA MRAe : Pas de remarque particulière.

AVIS DU PREFET : Pas de remarque particulière.

AVIS DE LA DIRECTION DU PATRIMOINE :

La DIRPAT émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte de l'observation suivante :

Dans le règlement écrit, articles UA11 et UB11- Aires de stationnement

« En cas d'absence de parking à proximité immédiate de l'opération, le Département gestionnaire de voirie, pourra refuser la création de zone de stationnements en rive des routes départementales n°6 et 788 »

REPONSE DE LTC :

Pas de réponse sur ce point précis.

MES QUESTIONS :

L'article 11 Aires de stationnement stipule que « pour les établissements hors logements et hôtels, le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier ». Ces besoins participent pour une part importante au problème général du stationnement.

Quels sont les résultats de cette évaluation et les modalités de son application ?

¹⁵ Association Citoyens à Perros (25 adhérents)

REPONSE DE LTC :

L'évaluation est réalisée en fonction de la nature des projets, leur localisation, le nombre et le type d'usagers, la desserte en transport collectif, l'offre de stationnement public et son taux d'occupation, etc..

MON APPRECIATION

J'ai retrouvé à plusieurs reprises la problématique du stationnement dans l'agglomération. Les observations liées à cette proposition de modification reflètent des approches divergentes entre la nécessité de stationnement pour ne pas encombrer l'espace public et à l'inverse le refus de laisser encore plus de place à la voiture.

Je note favorablement le fait que la mairie s'est engagée dans une réflexion globale sur le sujet : gestion du stationnement et développement des mobilités douces.

Je considère que la proposition de modification se situe sur un autre registre : ne pas entraver des possibilités d'aménagement, de densification et de revitalisation de certains secteurs et qu'elle reste dérogoire. Je recommande cependant une vigilance accrue sur les besoins que pourraient engendrer ces projets en augmentant le nombre de résidents mais aussi pour les activités commerciales, les besoins liés aux personnels et à la clientèle.

Je donne un **avis favorable à cette modification.**

Modification de l'OAP n°4-1-2 de Keruncun

Suppression du tracé d'une liaison douce à créer en zone naturelle

Observations du public

3 observations :

C32 : riverains concernés, satisfaits de la modification, l'ancien projet de voie douce traversait leur jardin ; demande de corrections complémentaires du règlement graphique

R4 : le cheminement proposé rallongera le parcours, la différence entre les schémas n'est pas visible.

M26¹⁶ : demande de prise en compte et de préservation de la zone humide, de conservation des talus et haies. Auraient préféré le rachat des parcelles par la commune et une affectation de la zone au maraîchage.

REPONSE DE LTC

• Observations C32 : La notice a une valeur explicative. Les éléments qu'elle comporte ne sont pas opposables aux autorisations d'urbanisme.

P55, la notice n'intègre volontairement pas de tracé du cours d'eau busé. Seul le texte « cours d'eau (enterré) » figure sur l'illustration sans précision, à titre indicatif.

P59, le document contesté est une carte d'analyse de l'occupation du sol qui zoome sur le site, d'où l'absence de qualification des abords. La propriété est bien traitée en jardin actuellement. Le statut « parcs et jardins urbains », qui regroupe les parcs publics et les jardins des propriétés bâties, n'a aucune conséquence.

P 59, La notice précisera que le plan des servitudes n'est plus à jour sur les lignes électriques. L'actualisation du plan des servitudes sera réalisée dans le cadre du PLUi.

P60, le règlement graphique en vigueur avant modification indique effectivement un cours d'eau et une zone naturelle liée à ce cours d'eau. Les cours d'eau reportés au PLU ne sont pas toujours exacts dans leur tracé et effectivement, aucun cours d'eau n'est décelable sur la propriété.

Dans le cadre du PLUi prescrit par une délibération en date du 25 juin 2019, il est prévu de vérifier et d'actualiser ces données. Une demande à ce sujet peut être officiellement faite dès ce jour auprès de LTC,

¹⁶ Association Citoyens à Perros (25 adhérents)

soit en l'adressant par voie postale à destination du Président de Lannion-Trégor Communauté (en précisant comme objet PLUi-H), soit en l'adressant par courriel à l'adresse suivante : pluih@lannion-tregor.com, soit en la consignnant sur le registre de concertation tenu à la disposition du public en mairie de Perros-Guirec et réservé à cet effet. Ces observations seront alors examinées dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

- Observation R4 : le schéma de l'OAP reprend la même formalisation que les autres OAP du PLU pour des raisons de cohérence. Dans le cadre du futur PLUiH, ces schémas pourraient être formalisés différemment pour gagner en visibilité.
- Observation M26 : La zone de Keruncun (3,9ha) proposée comme compensation au classement en zone UC de la zone près du collège a fait l'objet d'un permis d'aménager accordé le 8/03/2021.

AVIS DE LA MRAe :

Les évolutions envisagées permettent de préserver un talus bocager et un espace boisé dont l'évaluation environnementale du PLU avait estimé la sensibilité comme modérée.

AVIS DU PREFET :

Le retrait du projet initial met à mal la continuité du chemin existant et contredit l'axe 3 « améliorer les déplacements » du PADD.

REPONSE DE LTC :

Pas de réponse spécifique.

MES QUESTIONS :

Pour répondre à l'observation C32, une visite peut-elle être effectuée sur le terrain ?

REPONSE DE LTC :

L'actualisation du réseau de cours d'eau est prévue dans le cadre du PLUiH pour remédier à certaines inexactitudes et manques constatés au PLU actuel.

MON APPRECIATION

Cette modification correspond à une prise en compte de la réalité du terrain (impossibilité de créer une liaison douce à cet endroit) et une correction du premier schéma de l'OAP.

Je considère que la réponse détaillée à l'observation C32 est de nature à satisfaire les riverains concernés.

Elle sera complétée par une visite de terrain

Je donne un **avis favorable à cette modification.**

Modification de l'OAP n°8 de Trestraou haut- rue de Trébuic.

Affectation de la partie nord de la zone 1AUc (0,3 ha) à un espace de stationnement public

Observations du public

9 observations

C1b (Mairie de PG) : demande de possibilité d'aménagement par un opérateur privé

C11, M15, C29¹⁷, R4, M20, M24, M26¹⁸, C17 : opposition à la création d'un nouveau parking, les stationnements extérieurs avec navette et circulations douces devant être privilégiés ; demande de préservation de la partie boisée.

REPONSE DE LTC

- La ville de Perros-Guirec a été sollicitée récemment (après lancement de la modification) par un établissement recevant du public implanté à Trestraou pour l'acquisition du terrain communal afin d'y construire un bâtiment collectif de logements saisonniers destinés principalement à son personnel sur un rez-de-chaussée affecté à du stationnement.

La collectivité serait favorable à la réalisation de ce projet, sous réserve d'une validation au conseil municipal de Perros-Guirec, car il permettrait de répondre à une problématique forte sur le territoire, à savoir le logement des saisonniers. De plus, l'intégration d'un espace de stationnement privé permettrait de ne pas accentuer les besoins de stationnement sur le quartier.

En lien avec l'observation C1b, il est donc proposé d'adapter l'OAP ainsi : Tableau : « Aménagement possible d'une aire de stationnement public en façade de la rue de Trébuic en conservant l'espace boisé existant (préservation d'un maximum de ligneux, ~~valorisation du site boisé pour les visiteurs~~), schéma : légende « espace public à créer : parking public et espace boisé valorisé » remplacée par « aménagement possible d'une aire de stationnement et espace boisé valorisé ». A noter que l'OAP prévue conserve la possibilité de réaliser du logement (hachures transparentes, mention stationnement « possible »).

- La mairie de Perros-Guirec mène actuellement une réflexion sur un schéma de mobilité qui porte notamment sur les enjeux liés au stationnement et lui permettra de guider les actions futures.
- L'OAP du site prévoit la préservation des arbres existants. L'OAP ne peut afficher qu'un tracé indicatif de la voie qui sera respecté par le projet dans une relation de compatibilité.

AVIS DE LA MRAe :

Les évolutions envisagées permettent de préserver un talus bocager et un espace boisé dont l'évaluation environnementale du PLU avait estimé la sensibilité comme modérée.

AVIS DU PREFET :

L'évolution du projet entraîne la disparition des 5 logement sociaux prévus sur ce secteur, non compensés par le projet « Kerabram » (+4 logements sociaux), cette diminution (-1) venant en contradiction avec l'objectif du PADD de « permettre l'accueil d'une nouvelle population » Il importe que les possibilités de développer les logements sociaux soient maximisées et mises en œuvre sur cette OAP.

REPONSE DE LTC :

Le projet de modification va évoluer pour assurer règlementairement le maintien du même nombre de logements sociaux à l'échelle du PLU (passage à 30% de logements sociaux sur la zone du collège en compensation).

Il convient de souligner que les pourcentages de logements sociaux demandés dans les zones 1AU du PLU ne sont qu'un outil règlementaire qui ne reflète pas la totalité des projets de logements sociaux. Ainsi, comme l'expose la notice p108, 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).

Même en l'absence d'obligation règlementaire, la commune cherche à intégrer du logement social dans un maximum d'opérations (par exemple dans le projet privé de lotissement en cours concerné par l'OAP 10 qui ne comprend pas d'obligation) et dédie même certains sites en totalité à du logement social (nouveau projet de 20 logements sociaux à l'étude sur un site Enedis, projet à l'étude d'une vingtaine de

¹⁷ Association Collectif Citoyen à Perros-Guirec 60 adhérents

¹⁸ Association Citoyens à Perros (25 adhérents)

logements sociaux près du collège en plus des logements adaptés aux personnes âgées dépendantes, soit 40 logements supplémentaires non compatibles dans les 106 logements créés hors cadre réglementaire du PLU évoqués ci-avant).

MES QUESTIONS :

Pourquoi renoncer aux logements sociaux ? Qu'est-ce qui est prévu pour respecter les servitudes de mixité sociale ? Comment le déficit en logements sociaux sera-t-il compensé le cas échéant ?

L'exposé des motivations insiste sur le déficit en places de stationnement que la création de cette nouvelle aire contribuerait à réduire. Le terrain appartient à la ville et sera affecté à un stationnement public. La mairie de Perros-Guirec a déposé une observation pour permettre la réalisation par un aménageur privé. Quelles pourraient être les conséquences de cette demande ?

Le projet stipule que seul l'espace ouvert du site sera concerné, la partie boisée étant préservée en espace à dominante naturelle, avec des aménagements éventuels.

Quelles sont les garanties à cette préservation ? Peut-on envisager une intégration de la partie boisée à la zone N limitrophe ?

REPONSE DE LTC :

- La ville de Perros-Guirec a été sollicitée récemment (après lancement de la modification) par un établissement recevant du public implanté à Trestraou pour l'acquisition du terrain communal afin d'y construire un bâtiment collectif de logements saisonniers destinés principalement à son personnel sur un rez-de-chaussée affecté à du stationnement.

La collectivité serait favorable à la réalisation de ce projet, sous réserve d'une validation au conseil municipal de Perros-Guirec, car il permettrait de répondre à une problématique forte sur le territoire, à savoir le logement des saisonniers. De plus, l'intégration d'un espace de stationnement privé permettrait de ne pas accentuer les besoins de stationnement sur le quartier.

- La mairie de Perros-Guirec mène actuellement une réflexion sur un schéma de mobilité qui porte notamment sur les enjeux liés au stationnement et lui permettra de guider les actions futures.

- L'OAP du site prévoit la préservation des arbres existants. La commune souhaite toutefois conserver une certaine souplesse en ne prévoyant pas l'extension de la zone N limitrophe.

- Suite à la remarque de la DDTM, le projet de modification va évoluer pour assurer réglementairement le maintien du même nombre de logements sociaux à l'échelle du PLU (passage à 30% de logements sociaux sur la zone du collège en compensation).

Il convient de souligner que les pourcentages de logements sociaux demandés dans les zones 1AU du PLU ne sont qu'un outil réglementaire qui ne reflète pas la totalité des projets de logements sociaux. Ainsi, comme l'expose la notice p108, 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). Même en l'absence d'obligation réglementaire, la commune cherche à intégrer du logement social dans un maximum d'opérations (par exemple dans le projet privé de lotissement en cours concerné par l'OAP 10 qui ne comprend pas d'obligation) et dédie même certains sites en totalité à du logement social (nouveau projet de 20 logements sociaux à l'étude sur un site Enedis, projet à l'étude d'une vingtaine de logements sociaux près du collège en plus des logements adaptés aux personnes âgées dépendantes, soit 40 logements supplémentaires non compatibles dans les 106 logements créés hors cadre réglementaire du PLU évoqués ci-avant).

MON APPRECIATION

Je considère que la demande de préservation environnementale (espace boisé) était déjà prise en compte dans la proposition de modification.

Je prends en compte les arguments relatifs à l'impact sur la construction de logements sociaux et leur compensation avec notamment l'aménagement de la parcelle près du collège.

Le mémoire en réponse a apporté des éléments nouveaux sur le projet : la perspective de construction d'un bâtiment d'hébergement des saisonniers en modifie sensiblement l'esprit.

Je considère que ce changement répond aux opposants au parking supplémentaire et répondrait à une demande locative des saisonniers difficile à satisfaire par ailleurs. Par contre, la problématique du stationnement dans le secteur, largement exposée dans l'exposé des motivations ne s'en trouve pas améliorée et devra faire partie de la réflexion globale sur la commune.

En conclusion, **je donne un avis favorable à cette modification** dans les deux éventualités : maintien d'une zone de stationnement public ou construction de bâtiment avec stationnement pour les saisonniers.

Modification de l'OAP n°9 de Park ar Roux

Principalement modification des conditions de desserte

Observations du public

4 observations :

M15, C29¹⁹ : demande de prévoir des mobilités douces

R4 : demande de préservation des talus

M26²⁰ : proposition sur les accès

REPONSE DE LTC

• L'OAP demande un « cheminement doux à prévoir sur les voies de desserte partagées ». Une liaison douce existe déjà à proximité entre la résidence de la lande et le chemin de Park ar Roux. Une étude de schéma de mobilité est en cours à l'échelle communale qui permettra d'optimiser le maillage de liaisons douces à l'échelle communale.

• La sensibilité environnementale du talus a été estimée faible dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU, d'où la proposition de création d'accès directs sur le chemin de Park ar Roux. En dehors de ces accès, le talus est à maintenir.

Pour rendre plus lisible cette exigence dans l'OAP, il est proposé de faire évoluer la rédaction de cette OAP :

o ligne accès du tableau : « Afin de maintenir le talus présent le long du chemin de Park Ar Roux, de minimiser la voirie à créer et faciliter la mobilisation opérationnelle du secteur : Pour les parcelles 87 et 88, accès par le lotissement présent au Sud pour les terrains les plus au Sud et accès directs, groupés au minimum par deux pour limiter les brèches dans le talus, sur le chemin de Park Ar Roux pour les terrains en façade sur voie ; Pour les parcelles 89 et 90, accès groupé par le chemin de Park ar Roux»

o ligne paysage : ajout de « préservation du talus le long du chemin de Park ar Roux, hors brèches d'accès dont le nombre et la largeur sont à limiter »

AVIS DE LA MRAe : Pas de remarque particulière

AVIS DU PREFET : Pas de remarque particulière.

MES QUESTIONS :

L'OAP fait face au nord à une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat (pas d'OAP définie) dont elle est séparée par un chemin étroit bordé de talus. La préservation de ces talus et de l'environnement est demandée.

Les aménagements concernant le chemin de Park ar Roux prennent-ils en compte l'occupation future de la zone 2AUc ?

¹⁹ Association Collectif Citoyen à Perros-Guirec 60 adhérents

²⁰ Association Citoyens à Perros (25 adhérents)

REPONSE DE LTC :

La mobilisation de cette zone n'est pas prévue à court ni moyen terme. En cas de mobilisation ultérieure, la réflexion sur son urbanisation intégrera l'aménagement du chemin de Park ar Roux.

MON APPRECIATION

Je considère que le renforcement des mesures de protection des talus est de nature à préserver la qualité environnementale du site. Le schéma de mobilité communale devra prendre en compte ce secteur pour ce qui concerne les mobilités douces.

Je donne un **avis favorable à cette modification.**

Modification de l'OAP n°12 route de Pleumeur-Bodou

Principalement modification des conditions de desserte et élargissement de la vocation du site

Observations du public

6 observations :

C17, M15, C29²¹, M20, M24 : demande de prévoir des mobilités douces et de préserver les talus

M26²²: proposition de linéaire bocager le long de la rue de Pleumeur-Bodou et de cultures sur la parcelle OB 2434 en UE.

REPONSE DE LTC

• L'OAP 12-1-2 intègre un principe de liaisons douces au plus court vers la route de Pleumeur-Bodou qui dispose d'une piste cyclable et d'un accotement piéton permettant de rejoindre le centre-ville (piste cyclable non continue mais schéma de mobilité en cours pour cibler les actions à mettre en œuvre pour un maillage à l'échelle communale).

Le lotissement en cours (secteur déjà constructible au PLU en vigueur) intègre bien cet enjeu. La partie Sud n'est pas connectable directement actuellement compte-tenu de la propriété qui scinde le secteur en 2 mais la municipalité entend assurer cette connexion via la zone UE voisine.

• Le maintien du même linéaire de talus est demandé par l'OAP qui prévoit le passage d'une voie à travers le talus existant. La sensibilité environnementale du talus a été estimée faible dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU.

• La partie équipements publics est une réserve. Elle sera utilisée à court terme pour permettre la création d'une liaison douce comme précisé ci-avant. Le reste du site ne sera mobilisé qu'en cas de besoin.

AVIS DE LA MRAe : Pas de remarque particulière

AVIS DU PREFET : Pas de remarque particulière.

MES QUESTIONS : Pas de question

MON APPRECIATION

Je considère que les réponses de LTC apportent les garanties attendues de préservation de la qualité environnementale et d'intégration de circulations douces. L'élargissement de la vocation du site n'a suscité aucune observation et répond aux objectifs de valorisation d'un emplacement favorable aux activités de service.

Je donne un **avis favorable à cette modification.**

²¹

²² Association Citoyens à Perros (25 adhérents)

Modification de l'OAP n°20 de Ploumanac'h – Mezo Bras

Modification du périmètre de l'OAP selon le règlement graphique en vigueur pour corriger une erreur matérielle et ajout d'une liaison douce

Observations du public

46 particuliers et 3 associations se sont exprimés sur le sujet. Les observations portent sur le projet d'aménagement approuvé par le PLU de 2017. Aucune ne concerne la modification.

C1²³ : demande d'annulation du projet de parking (action en recours des riverains, impact sur la zone humide, intérêt patrimonial), de reclassement de la zone et de recherche d'autres solutions de stationnement en périphérie.

C29²⁴ : opposition au projet de parking en contradiction avec l'axe 2 du projet de territoire CAP 2040 de LTC (artificialisation des sols et destruction de zone humide, encouragement à la voiture)

M26²⁵ : opposition au projet de parking (artificialisation, zone sensible), encouragement à trouver de alternatives, proposition de reclassement en zone N ou 2AUb.

C2, C3, C4, C5, M1, C6, C5, C7, C8, R2, C9, C10, C11, C12, M8, C15, C17, C18, C21, C22, M12, M15, C24, C25, C26, C27, C34, C35, C36, R4, M20, M24, M25 : demande d'annulation du projet de parking : préservation zone fragile (dont ZH), contestation du besoin et de la pertinence du projet (accès) et demande de report du stationnement à l'extérieur du site, propositions d'alternatives

Dont :

C11 : demande de rectification de l'exposé des motifs.

C3, C5, R2, C25, C34, C35, M25 : propriétaires refusant de vendre leurs parcelles

C4, C6, C7, C8, C10, C27, C34, C36 : riverains qui seraient impactés par les nuisances

M9 : habitant de Ploumanac'h ne disposant pas stationnement privé, considère que le besoin est justifié notamment pour les commerces (personnel et clientèle).

C19 : favorable au projet qui permettra le désengorgement du village et favorisera les activités économiques

C20 : favorable au projet avec modification des accès envisagés

REPOSE DE LTC

- La procédure de modification porte sur une correction d'erreur matérielle (incohérences de périmètre entre l'OAP20 et la zone 1AUe du règlement graphique) et l'ajout d'un principe de liaison douce, qui se traduit dans l'OAP et l'extension de l'emplacement réservé n°15 (+10m²) et non sur l'opportunité de la zone et son OAP qui existent déjà au PLU en vigueur.

L'opportunité de cette OAP a été étudiée dans le cadre de la procédure de révision générale du PLU qui a fait l'objet de consultations auprès des personnes publiques associées et d'une enquête publique en 2017, dont le résultat a été le maintien de cette OAP. Aucune remarque formulée ne porte spécifiquement sur les évolutions apportées par la modification.

- Dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU, la sensibilité écologique du site a été appréciée par un écologue (cf extraits repris dans la notice de présentation p94). La zone 1AUe comporte des secteurs à sensibilités forte (zone humide), modérées et faible. La zone humide a fait l'objet d'une validation par la commission locale de l'eau du SAGE. Des expertises environnementales ont été conduites à l'initiative d'habitants et montrent une zone humide étendue et la présence d'espèces protégées.

- L'OAP résulte d'une vision à long terme et ne constitue pas un projet (La Ville n'a d'ailleurs pas la maîtrise foncière de l'ensemble de la zone.). Elle a été créée pour se donner la possibilité de disposer d'un site permettant potentiellement de répondre au problème de circulation et de stationnement à Ploumanac'h. Son emprise, vaste, visait à permettre également la conservation d'espaces de lande.

²³ Association UNAM Union pour améliorer la qualité de vie et protéger le patrimoine naturel de la Clarté Ploumanac'h (90 adhérents)

²⁴ Collectif Citoyen pour la Transition à Perros-Guirec (60 adhérents)

²⁵ Association Citoyens à Perros (25 adhérents)

- Aucun projet opérationnel n'a été lancé sur ce secteur. Avant toute intervention sur le site, une étude sera lancée afin de caractériser précisément les enjeux écologiques, mais aussi les enjeux de déplacements et de qualité du cadre de vie à l'échelle du village de Ploumanac'h.

Dans le cadre de cette future étude potentielle, un diagnostic écologique du site de Mezo Bras plus poussé pourra être dressé par des experts, en complément de ce qui a déjà été réalisé, et les aménagements éventuels qui pourraient être proposés sur le site veilleront à limiter au maximum l'impact environnemental (principe Eviter-Réduire-Compenser).

Au préalable, la commune de Perros-Guirec prévoit d'intégrer une consultation avec les habitants, les commerçants et les associations pour répondre aux différentes problématiques et déterminer si le site doit être mobilisé et sur quelle emprise. Cette consultation est prévue sous la forme d'une commission extramunicipale rassemblant élus de la majorité et de l'opposition, associations telles l'UNAM et Trégor Bicyclette, commerçants, habitants, plaisanciers et personnes ressources. La municipalité n'a pas encore pu la mettre en œuvre car elle estime que cette commission doit pouvoir se réunir en présentiel, ce qui n'est pas possible dans le contexte sanitaire actuel. Elle sera créée dès que possible.

- Un jugement très récent sur la zone 2AUb voisine considère que cette zone 2AUb ne constitue pas une extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage. Elle est donc illégale et ne pourra pas être urbanisée dans les conditions telles que prévues par le PLU en vigueur. Cependant, le juge n'a pas repris cette caractérisation pour la zone 1AUe.

- Concernant la demande C11 portant sur rectification de la notice (justifier la notion de port d'intérêt patrimonial, rectifier que le port de Ploumanac'h n'est pas le port de départ des excursions en mer), la notice reprend sur ce point le rapport de présentation du PLU. Le port de Ploumanac'h, à Perros-Guirec, a été officiellement labellisé Port d'intérêt patrimonial (Pip) en 2018. Ce label est porté par l'Observatoire du patrimoine maritime de l'Université de Bretagne occidentale (UBO) et par le réseau Port d'intérêt patrimonial. La notice sera corrigée et précisée sur ces deux points.

AVIS DE LA MRAe : Pas de remarque particulière

AVIS DU PREFET : Pas de remarque particulière.

MES QUESTIONS :

La situation a connu une évolution récente avec la décision du tribunal administratif relatée dans la presse ainsi qu'un retour de la mairie.

Quelles peuvent être les conséquences de cette évolution sur le projet dans son ensemble ?

REPONSE DE LTC :

Cette décision ne porte pas sur la zone 1AUe dont la légalité au titre de la loi Littoral n'a pas été remise en cause par le juge.

MON APPRECIATION

Les observations qui sont nombreuses et argumentées portent sur le projet de parking et sont donc hors périmètre de l'enquête. L'enquête publique pour le PLU de 2017 avait conclu à la réalité du besoin et la justification du classement de la zone UE pour permettre d'y répondre.

Sur ce sujet sensible, la réponse de LTC apporte un certain nombre d'éléments : le classement de la zone ne se limite pas au projet de stationnement et il ne s'agit à ce stade que de l'ouverture d'une possibilité ; l'impact environnemental notamment sur la zone humide sera rigoureusement pris en compte ; une consultation extramunicipale avec toutes les parties prenantes sera mise en place pour étudier ce sujet.

La modification porte sur une rectification graphique et l'extension d'un emplacement réservé dans la perspective d'une liaison douce. Aucune observation n'a été déposée sur ces éléments. Je considère que la prévision d'une liaison douce joignant le bourg et cet espace est justifiée.

Je donne un **avis favorable à cette modification.**

Modification du plan et de la liste des servitudes d'utilité publique

Mise en conformité du classement de plusieurs parcelles avec les dispositions du Site Patrimonial Remarquable, ajout d'un nouveau monument historique et mise à jour de la liste de servitudes AC1 (protection des monuments historiques classés ou inscrits).

Observations du public

Pas d'observation

AVIS DE LA MRAe : Pas de remarque particulière

AVIS DU PREFET : Pas de remarque particulière.

MES QUESTIONS : Pas de question.

MON APPRECIATION

Je donne un **avis favorable à cette modification.**

Observations relatives au PLU 2017 : demandes de révision de zonage, d'articles de règlement

Observations du public :

C16 : dans le cadre de la reprise du camping mitoyen, demande de classement de la parcelle AZ 3 (zone 1AUc) en zone UT

R1, M3, M4, R3, M7, M18, M12, C23, C28, C31, C38, C39, R10 : Demande de révision de classement de parcelle C30 : proposition d'échanges de terrain dans le cadre de l'OAP 7

C40 : demande de précision sur le devenir d'un droit de passage suite à la mise en place d'une voie douce vers la plage

C14, M10, : Demande de modification de points de règlement

M11 : Demande concernant l'avancée de l'instruction d'un projet touristique

REPOSE DE LTC

- C16 : Le secteur de 0,8 ha de Clairefontaine avait été classé en 1AUc lors de la révision du PLU car il n'y avait alors pas de projet de reprise du camping. La collectivité est favorable à rétablir un zonage UT qui confirme la vocation camping préexistante et qui répond parfaitement à la demande de l'Etat « d'envisager la diminution ou la réaffectation d'un secteur à urbaniser (AU) en compensation » de l'espace d'1ha nouvellement classé en zone à vocation d'habitat au collège. Il est donc proposé de reclasser la parcelle AZ3 en zone UT.

- LTC précise que les autres observations et interrogations portent sur des sujets qui sont sans rapport avec les objets de la modification du PLU soumise à enquête publique et qu'elle n'est donc pas en mesure d'y donner une suite dans le cadre de cette procédure.

LTC rappelle que, par une délibération en date du 25 juin 2019, le Conseil Communautaire a prescrit l'établissement d'un PLUi couvrant l'ensemble du territoire communautaire et que la concertation avec le public est d'ores et déjà engagée. LTC invite donc les personnes intéressées à exprimer leurs observations dans le cadre de cette procédure soit en les adressant par voie postale à destination du Président de LTC (en précisant comme objet PLUi-H), soit en les adressant par courriel à l'adresse suivante : pluih@lannion-tregor.com, soit en les consignant sur le registre de concertation tenu à la disposition du public en mairie de Perros-Guirec et réservé à cet effet. Ces observations seront alors examinées dans le cadre de l'élaboration de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

MES QUESTIONS :

Demande de réponse dans les meilleurs délais à Monsieur BLANCHARD, repreneur du camping de Clairefontaine « Rue de Toul Al Lann » qui envisage l'achat au mois de mai de la parcelle 000 AZ 3 pour agrandissement du camping alors que cette parcelle fait partie de l'OAP 6-1 de Clairefontaine.

Demande de réponse individuelle et de prise en compte des observations pour l'élaboration du prochain PLUi.

REPOSE DE LTC

- Le secteur de 0,8 ha de Clairefontaine avait été classé en 1AUc lors de la révision du PLU car il n'y avait alors pas de projet de reprise du camping. La collectivité est favorable à rétablir un zonage UT qui confirme la vocation camping préexistante et qui répond parfaitement à la demande de l'Etat « d'envisager la diminution ou la réaffectation d'un secteur à urbaniser (AU) en compensation » de l'espace d'1ha nouvellement classé en zone à vocation d'habitat au collège. Il est donc proposé de reclasser la parcelle AZ3 en zone UT.

- LTC précise que les autres observations et interrogations portent sur des sujets qui sont sans rapport avec les objets de la modification du PLU soumise à enquête publique et qu'elle n'est donc pas en mesure d'y donner une suite dans le cadre de cette procédure.

LTC rappelle que, par une délibération en date du 25 juin 2019, le Conseil Communautaire a prescrit l'établissement d'un PLUi couvrant l'ensemble du territoire communautaire et que la concertation avec le public est d'ores et déjà engagée. LTC invite donc les personnes intéressées à exprimer leurs observations dans le cadre de cette procédure soit en les adressant par voie postale à destination du Président de LTC (en précisant comme objet PLUi-H), soit en les adressant par courriel à l'adresse suivante : pluih@lannion-tregor.com, soit en les consignnant sur le registre de concertation tenu à la disposition du public en mairie de Perros-Guirec et réservé à cet effet. Ces observations seront alors examinées dans le cadre de l'élaboration de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

MON APPRECIATION

Toutes ces observations sont hors périmètre et LTC précise qu'elles devront être redéposées dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Lors des permanences, les déposants en ont été informés mais ont tenu à « officialiser » leur question dès à présent, avec pour un bon nombre d'entre eux un enjeu personnel important voire une tension sur le sujet. La perte de constructibilité est un sujet récurrent qui mériterait d'être explicité pour limiter le sentiment d'arbitraire et d'injustice.

Je recommande une communication auprès des déposants pour les informer de cette procédure, afin d'éviter les malentendus et les frustrations.

A noter qu'une demande de reclassement en zone UT (Obs C16) pourra contribuer à la compensation de l'artificialisation de la parcelle près du collège.

4 Avis et conclusions

Perros-Guirec est une commune de bord de mer caractérisée par une forte attraction touristique et résidentielle et une activité économique locale basée principalement sur le tertiaire (commerces et services). Elle fait partie de l'aire urbaine de Lannion qui constitue un pôle d'emploi important.

Cette situation engendre classiquement une pression sur le foncier et des intérêts qui peuvent être contradictoires : tranquillité des riverains et pression touristique, développement de la résidence secondaire et évolution démographique, préservation de l'environnement et développement économique, projets de construction et restrictions réglementaires...

Pour situer le contexte général de la commune, on peut rappeler les 5 axes du PADD²⁶ du PLU de 2017 :

- Axe 1. Permettre l'accueil d'une nouvelle population avec un objectif est de 7700 habitants en 2030, (soit une augmentation de 380 habitants) avec le souci de favoriser la mixité sociale (déficit de logements sociaux) et générationnelle (vieillesse de la population).
- Axe 2. Mettre en place un développement urbain équilibré en donnant la priorité au renouvellement urbain et à la densification, après des décennies de développement de l'habitat en périphérie sous forme de lotissements pavillonnaires.
- Axe 3. Améliorer les déplacements en sécurisant les déplacements piétons et cyclistes et en réduisant la circulation automobile dans la ville au profit des cheminements doux.
- Axe 4. Conforter et développer l'économie locale avec le développement des activités touristiques et de loisirs, le maintien du dynamisme commercial, l'accueil de nouvelles activités, le développement des communications numériques, le maintien de l'agriculture.
- Axe 5. Protéger et mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie en assurant la qualité des paysages, le maintien de la biodiversité des écosystèmes, la lutte contre la pression de l'étalement urbain sur les milieux naturels, la protection du littoral, la qualité des eaux.

L'enquête publique relative à ce PLU avait mobilisé essentiellement des particuliers sur des questions de zonage et de règlement. Peu de préoccupations environnementales avaient été exprimées. Les associations locales de protection de l'environnement ne s'étaient pas manifestées, en dehors de l'UNAM sur l'OAP 20 (opposition au parking à Ploumanac'h).

La présente enquête porte sur des modifications de ce PLU : évolutions des parties graphique et littérale du règlement, modifications de six OAP²⁷, modifications du plan des servitudes d'utilité publique.

Elle a ravivé l'intérêt et la mobilisation sur les perspectives de développement de la commune, les préoccupations environnementales, localisées ou générales. Des associations et des particuliers ont examiné attentivement tous les points du dossier et déposé des observations précises en les rapportant aux textes de références (PADD, SCoT²⁸) et aux perspectives globales (réchauffement climatique, transition écologique...). Cette participation témoigne d'un fort engagement qui ne manquera pas d'être confirmé lors de l'instruction du futur PLUi.

La participation s'est traduite par **82 observations scindées en 140 remarques**. Toutes ont été rapportées dans le PV de synthèse.

Cependant, **près de la moitié des remarques (62) sont hors périmètre de l'enquête**. Les 21 remarques concernant des demandes de révision de zonage ou de points de règlements seront à réitérer auprès de LTC. Je souhaite que les déposants en soient informés. Les 39 remarques relatives à l'OAP n°20 de Mezo Bras à Ploumanac'h concernent le zonage 1AUe approuvé dans le PLU de 2017. Je considère que la réponse de LTC clarifie la situation en précisant l'état d'avancement de la réflexion, en affirmant la volonté de prise en compte environnementale, et en annonçant la mise en place d'une consultation.

En tout état de cause, ces 62 remarques ne sont pas concernées par mes conclusions.

²⁶ Projet d'Aménagement et de Développement Durable

²⁷ Opération d'Aménagement et de Programmation

²⁸ Schéma de Cohérence Territoriale

J'ai exprimé mes appréciations relatives à chaque modification au regard des observations du public, des avis des personnes publiques associées et des réponses de LTC.

Je donne un avis favorable aux modifications concernant la mise en conformité de documents : correction de l'erreur graphique chemin du Ranolien pour laquelle l'ambiguïté de propriété de la parcelle a été levée ; correction et mise à jour du plan et de la liste des servitudes d'utilité publique ; modification du périmètre de l'OAP n°20 de Ploumanac'h.

Les modifications relatives aux articles 10 relatifs aux aspects extérieurs des constructions m'ont paru justifiées. La nouvelle rédaction est suffisamment claire pour éviter les ambiguïtés et contentieux. J'émet donc un avis favorable sur ces modifications.

L'esprit de la modification de l'article 11 des zones UA et UB relatif au stationnement a été clarifié en insistant sur ses modalités d'application (dérogation uniquement). Son objectif me paraît conforme à l'axe 2 du PADD (un développement urbain équilibré en donnant la priorité au renouvellement urbain et à la densification). Je donne un avis favorable à cette modification et note que la problématique du stationnement va faire l'objet d'une réflexion globale, en concertation avec les parties concernées.

Je suis favorable à l'évolution du zonage de la parcelle à l'école du centre-ville pour permettre d'élargir les possibilités de reconversion du logement de fonction pour de l'habitat.

Pour ce qui concerne les OAP, je constate la vigilance du public pour la préservation de la qualité environnementale (conservation des talus, arbres remarquables, espaces boisés), les mobilités douces et la sécurité des accès.

L'évaluation environnementale a décrit les caractéristiques actuelles des sites et examiné la prise en compte de la préservation du paysage dans les OAP. Elle a conclu à l'absence d'incidence, voire à une incidence positive des modifications sur les milieux naturels et la biodiversité. LTC a renforcé certaines mesures de protection. Je note l'engagement de LTC à intégrer la problématique des déplacements et l'intégration de liaisons douces dans les futures opérations d'aménagement. La sécurisation des accès est également prise en compte.

Je considère que les modifications de l'OAP n°4-1-2 (suppression du tracé d'une liaison douce sur une parcelle privée), des OAP n°9 et n°12 (modification des conditions de desserte dans les deux cas), de l'OAP n°8 (préservation de la zone boisée) ne compromettent pas les objectifs de qualité paysagère et de desserte et je donne un avis favorable à ces modifications.

Concernant la modification de l'OAP n°8, LTC a apporté des éléments nouveaux sur le projet avec la perspective de construction d'un bâtiment d'hébergement des saisonniers. Je considère que ce changement d'une part satisfera les opposants à la création d'un parking supplémentaire et d'autre part améliorera les conditions d'accueil des saisonniers. Par contre, la problématique du stationnement dans le secteur (largement exposée dans l'exposé des motivations) ne s'en trouve pas améliorée et devra faire partie de la réflexion globale sur la commune.

Je donne un avis favorable à cette modification dans les deux éventualités : maintien d'une zone de stationnement public ou construction de bâtiment avec stationnement pour les saisonniers.

La modification de cette OAP entraîne la suppression des 5 logements sociaux prévus, celle-ci doit être compensée par les 4 logements prévus dans l'aménagement de la parcelle près du collège. La perte d'un logement social peut paraître non significative mais elle s'inscrit dans un contexte particulièrement sensible de carence de la commune en logements sociaux. Cet élément a été souligné par la DDTM.

Pour le périmètre de l'enquête, en première analyse, la « perte » d'un logement social ne paraissait pas de nature à remettre en cause la modification au bénéfice du stationnement. La réponse de LTC va au-delà en exposant les mesures prises pour une augmentation significative des constructions de logements sociaux. Je confirme donc mon avis favorable à cette modification.

L'évolution du zonage de la parcelle à proximité du collège des Sept-Iles s'inscrit dans cette problématique de logement social. Il ouvre la possibilité d'aménagement d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat avec une prévision initiale de 4 logements sociaux. La réponse de LTC améliore cette prévision avec un projet comportant un ratio plus important de logements sociaux (30%) et des logements adaptés aux personnes âgées. La question de l'artificialisation est résolue par l'apparition d'un nouveau projet UT, avec la reprise et l'extension du camping de Clairefontaine. Au vu de ces précisions, je considère que la modification du zonage est non seulement pertinente mais nécessaire et je donne un avis favorable à cette modification.

Le sujet le plus controversé dans le périmètre de l'enquête a été l'évolution du règlement et l'extension du périmètre de centralité commerciale sur le secteur du port de plaisance et du bassin du Linkin.

Ce sujet a suscité de très vives et nombreuses réactions d'opposition confortées par l'avis négatif de la DDTM et les conflits supposés avec les réglementations.

La réponse apportée par LTC a complètement changé la perspective : LTC affirme son attachement à la vocation portuaire, précise le contenu du projet ainsi que son caractère expérimental et marginal (installations flottantes sur un ponton actuellement libre) et en conséquence son impact limité. Surtout, la nouvelle proposition répond aux objections, d'une part en excluant du périmètre le bassin du Linkin, la jetée et le square Théo David et d'autre part, en excluant les termes « logement et construction » et en limitant les destinations possibles. LTC réaffirme le fait que tous les projets seront conformes à la réglementation.

On peut déplorer le manque de clarté de la proposition initiale qui a laissé la place à toutes les inquiétudes. La réponse de LTC me paraît de nature à rassurer le public qui restera vigilant et souhaite être associé aux réflexions. Sous réserve du respect de ces nouvelles propositions et d'une concertation avec les parties prenantes, je suis favorable à la modification

En conclusion, dans son mémoire en réponse, LTC a apporté des modifications significatives au dossier initial. Ces évolutions vont dans le sens des demandes du public et des PPA.

Je considère que le dossier ainsi modifié apporte des garanties complémentaires et satisfaisantes sur les sujets suivants :

- la préservation environnementale,
- la préservation de la vocation du port du Linkin et de ses abords et respect du contexte réglementaire,
- le développement de l'offre de logements sociaux,
- la prise en compte des attentes de concertation sur les projets locaux (parking de Ploumanac'h) et les réflexions d'ordre général (schéma communal de mobilité, avenir des installations portuaires)

Je donne donc un avis favorable à la proposition de modification n° 1 du PLU de Perros-Guirec, sous réserve de l'intégration des évolutions apportées par le mémoire en réponse, à savoir :

- la limitation de l'extension du périmètre de centralité commerciale au bassin du port (exclusion du bassin du Linkin, de la jetée et du square),
- la définition d'un sous-secteur UPm couvrant l'emprise du bassin du port avec règlement limitatif
- la modification des articles 10 du règlement relatif aux toitures
- l'intégration des précisions dans les descriptifs des OAP 8 et 9.
- l'engagement à la construction de logements sociaux sur la parcelle du collège

A Lannion, le 26 avril 2021

Anne Rameau
Commissaire enquêtrice

