

Département des Côtes d'Armor

Ville de Perros Guirec

Arrêté Municipal du 16 mars 2017

Révision du Plan local d'urbanisme (PLU)

(7 avril au 12 mai 2017)

RAPPORT

Marie-Jacqueline Marchand

I. Présentation de l'enquête	4
II. Cadre juridique de l'enquête.....	4
III. Composition du dossier d'enquête	4
1. Projet de PLU arrêté.....	4
2. Recueil des avis émis sur le projet	5
3. Pièces relatives à l'enquête publique	5
4. Pièces de procédure	5
IV. L'objet de l'enquête	5
1. Le contexte chronologique de la révision du PLU	5
2. La concertation préalable	6
3. Le projet présenté à l'enquête	7
3.1. Le Rapport de présentation du PLU	8
1. Diagnostic territorial	8
2. Justifications et compatibilités	11
3. Evaluation environnementale	12
3.2. Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD).....	13
1. Axe 1. Permettre l'accueil d'une nouvelle population.....	14
2. Axe 2. Mettre en place un développement urbain équilibré.....	15
3. Axe 3. Améliorer les déplacements.....	16
4. Axe 4. Conforter et développer l'économie locale.....	17
5. Axe 5. Protéger et mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie	18
3.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	19
1. Zones à urbaniser à vocation d'habitat.....	19
2. Zones à urbaniser à vocation d'activités et d'équipement	21
3. OAP environnementales à Kergadic	22
3.4. Le règlement écrit et le règlement graphique (Plan de zonage).....	22
1. Les zones urbaines (U).....	22
2. Les zones à urbaniser (AU).....	23
3. Les zones agricoles (A).....	24
4. Les zones naturelles et forestières (N)	24
3.5. Les autres dispositions du PLU	25
3.6. Les annexes	26
1. La zone de préemption du conseil départemental des Côtes d'Armor.....	26
2. Conservatoire du Littoral.....	26
3. Inventaire des zones humides.....	26
4. Adduction d'eau potable	26
5. Les bandes d'isolement acoustique	26
6. Périmètre minier cf art. R151-53ème CU. Les informations relatives aux carrières de granit sont intégrées.....	27
7. Les annexes sanitaires	27
1) Rapport et Plan du zonage d'assainissement des eaux pluviales.....	27
2) Rapport et Plan du zonage d'assainissement des eaux usées.....	27
8. Les servitudes d'utilité publique	29

V. Avis des PPA, des organismes consultés, de la CDPNAF, de la MRAe (Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne), de la CDNPS.....	29
VI. Organisation et déroulement de l'enquête	37
1. Organisation de l'enquête.....	37
2. Publicité de l'enquête	37
2.1. Avis officiels	37
1) Ouest France	37
2) Le Télégramme	37
2.2. L'affichage	38
2.3. Information sur le site Internet de la Ville et de Lannion Trégor Communauté	38
2.4. Information sur les 7 panneaux d'affichage lumineux de la ville	38
2.5. Information dans les pages locales des journaux	38
3. Déroulement de l'enquête et observations du public	39
VII. Procès verbal de synthèse	56
VIII. Mémoire en réponse	56

I. Présentation de l'enquête

Par lettre enregistrée le 18 février 2017 au Tribunal Administratif de Rennes la Ville de Perros Guirec sollicite la désignation d'un Commissaire Enquêteur en vue de procéder à une enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Perros Guirec.

J'ai été désignée en qualité de commissaire enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes par décision du 14 mars 2017.

En accord avec la direction de l'urbanisme de la mairie de Perros Guirec il fut décidé d'organiser cette enquête publique du 7 avril au 12 mai 2017, soit sur une durée de 36 jours consécutifs, avec 5 permanences de 3 heures chacune à la mairie de Perros Guirec .

- Vendredi 7 avril 2017 (13h30-16h30)
- Vendredi 21 avril 2017 (9h00-12h00)
- Lundi 24 avril 2017 (9h00-12h00)
- Vendredi 5 mai 2017 (13h30-16h30)
- Vendredi 12 mai 2017 (13h30-16h30).

Cette enquête est organisée selon les termes de l'arrêté municipal du 16 mars 2016.

II. Cadre juridique de l'enquête

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme ;

VU le Code de l'environnement ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 20/11/2009 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme, définissant les modalités de la concertation et les principaux objectifs poursuivis par la commune ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 29/01/2015 précisant notamment les objectifs principaux poursuivis par la commune et complétant ainsi celle du 20/11/2009;

VU les débats en conseil municipal du 24 juin 2011 et du 9 avril 2015 sur les orientations du PADD,

VU la délibération du Conseil Municipal en date 03/11/2016 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme en cours de révision ;

VU la décision de la Mission Régionale d'autorité environnementale de Bretagne en date du 13/10/2016 après examen au cas par cas sur le zonage d'assainissement des eaux pluviales;

VU la délibération du Conseil Municipal du 11 octobre 2016 lançant la procédure de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme ;

VU les différents avis recueillis sur le projet de PLU arrêté;

VU le transfert à Lannion Tregor Communauté de la compétence en matière de PLU à dater du 27 mars 2017 ;

III. Composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête comprend les documents suivants :

1. Projet de PLU arrêté

- Rapport de présentation (Tome 1 et 2) contenant l'évaluation environnementale (Tome 3) du PLU et le résumé non technique de l'évaluation
- Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Partie écrite du règlement ;
- Partie graphique du règlement ;
- Annexes ;

2. Recueil des avis émis sur le projet

3. Pièces relatives à l'enquête publique

- Façon dont l'enquête s'insère dans la procédure de la révision du PLU ;
- Décision du TA ;
- Arrêté municipal du 16 mars 2017 prescrivant l'enquête ;
- Avis d'enquête ;
- Attestation de parution officielle dans les journaux ;
- Affichage et constat
- Registre d'enquête

4. Pièces de procédure

- Pièces administratives ;
- Elément de concertation ;
- Avis CDNPS (Commission départementale de la nature et des paysages et des sites) sur les EBC ;

IV. L'objet de l'enquête

Elle concerne la révision du PLU de la ville de Perros Guirec, arrêté le 3 novembre 2016.

1. Le contexte chronologique de la révision du PLU

Par délibération municipale (DM) du 17/10/2005 le PLU de Perros Guirec a été approuvé. Il a été modifié la 6/07/2007.

- La DM 20/11/2009 prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, définit les modalités de la concertation et les principaux objectifs poursuivis par la commune (réfléchir à des nouvelles orientations générales et d'aménagement, modifier et compléter le règlement, corriger des erreurs matérielles, mettre à jour et compléter les données);
- La DM 24/06/2011 intègre un débat sur le PADD

Après la démission du maire de Perros Guirec en 2013 et les élections municipales de mars 2014 la procédure de révision du PLU a été interrompue et a repris en septembre 2014 avec une nouvelle équipe d'élus.

- La DM 29/01/2015 précise notamment les objectifs principaux poursuivis par la commune et complétant ainsi celle du 20/11/2009:
 - ° Permettre l'accueil d'une nouvelle population en favorisant des primo accédants et en accompagnant le vieillissement de la population;
 - ° Favoriser la mixité intergénérationnelle en diversifiant l'offre de logements et en augmentant la part des logements sociaux;

- Mettre en place un développement urbain équilibré, en étoffant l'urbanisation existante (densification, dents creuses, renouvellement urbain), en mettant en place une gestion économe de l'espace, en améliorant les déplacements doux;
- Renforcer l'attractivité de la commune (poursuivre l'amélioration et l'adaptation des équipements publics);
- Conforter et développer l'économie locale (développement des activités touristiques et de loisirs, maintenir le dynamisme commercial, poursuivre l'extension de l'Espace d'activités de Kergadic);
- Protéger les espaces naturels et mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie.

Elle introduit les nouvelles dispositions législatives relatives à l'urbanisme (lois ENE, ALUR, LAAF) et le SCoT du Trégor approuvé le 5/12/2012);

- La DM 9/04/2015 intègre un nouveau débat sur le PADD et ses orientations selon 5 axes :
 - Permettre l'accueil d'une nouvelle population ;
 - Mettre en place un développement urbain équilibré ;
 - Améliorer les déplacements ;
 - Conforter et développer l'économie locale ;
 - Protéger et mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie.
- La DM du 24/09/2015 décide de la saisine de la CDNPS pour le classement des Espaces boisés les plus significatifs de la commune (EBC) ressaisie le 24 mars 2016 suite à un complément au projet de classement des espaces boisés;
- La DM du 24/03/2016 valide l'inventaire et la cartographie des zones humides (ZH) sur le territoire communal ;
- La DM du 3/11/2016 tire le Bilan de la concertation et la clôt, arrête le projet de révision du PLU et décide de le transmettre pour avis à l'ensemble des Personnes Publiques associées (PPA) et aux communes et organismes qui ont demandé d'être consultées, à l'autorité compétente en matière d'environnement, à la Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers, à l'Institut National de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée, au Centre national de la propriété forestière;

2. La concertation préalable

- La DM du 20/11 2009 engageant la concertation publique n'a pas été modifiée par la DM du 29/01/2015. Elle a été organisée selon les modalités suivantes :
 - Un avis d'information dans la presse et sur le site Internet de la ville invitant toutes les personnes intéressées à se rendre en mairie où le projet sera mis à disposition avec un registre d'observations ;
 - Cet avis précisera les conditions de mise à disposition du dossier et du registre ainsi que les heures d'éventuelles permanences.
- La DM du 3/11/2016 tire le bilan de la concertation qui s'est déroulée, même pendant la phase d'interruption de la procédure, de la manière suivante tout au long de la procédure :
 - Diffusion régulière d'articles dans la presse locale, dans le journal municipal, sur le site internet de la ville (formulaire à compléter);
 - Mise à disposition d'un 1^{er} registre du 4/12/2010 au 9/05/2015 ;
 - Mise à disposition d'un 2^{ème} registre du 11/05/ 2015 au 3/11/2016 ;
 - Réception des personnes qui en font la demande par le maire, l'adjoint et le service de l'urbanisme ;
 - 1^{ère} phase d'accueil de la population : documents en consultation du 29/10/2012 au 9/11/2012 : PADD, Règlement (écrit et graphique), étude sur l'inventaire des ZH ;

- 2^{ème} phase d'accueil de la population : documents en consultation du 11 au 23 mai 2015 : PADD, Règlement (écrit et graphique), étude sur l'inventaire des ZH, éléments sur les OAP ;

- Concertation spécifique dans le cadre de l'inventaire des ZH et mise à disposition du public de la cartographie durant les 2 phases d'accueil de la population ;

Il n'y a pas eu de réunion publique.

L'analyse des contributions tout au long de la procédure fait apparaître les éléments suivants :

- 53 entretiens ;

- 20 inscriptions au registre ;

- 43 courriers ;

- 14 contributions sur le site internet ;

Les demandes concernent principalement des intérêts particuliers : demandes de classement de terrains en zone constructible, demandes de maintien de terrain en zone constructible, remarques sur l'inventaire des ZH, remarques sur les OAP de certaines zones « à urbaniser » (AU), remarques sur le règlement écrit.

Les éléments de la concertation sont joints au dossier.

Le projet a pris en compte ces observations dès lors qu'il a été considéré qu'elles ne remettaient pas en cause les orientations générales du projet et qu'elles n'étaient pas contraires à la réglementation en vigueur.

3. Le projet présenté à l'enquête

Au plan géographique, la commune de Perros Guirec chef-lieu de canton du département des Côtes-d'Armor, située à proximité de Lannion au Sud, à 78 km de Saint-Brieuc et 175 km de Rennes. C'est une commune littorale et balnéaire située sur la Côte de granit rose, en situation de presqu'île, caractérisée par un territoire de 1416 ha qui s'étend entre Tregastel et Plemeur Bodou à l'Ouest et Saint- Quay Perros à l'Est. Au Nord elle est bordée par la Manche avec environ 13 kms de linéaire côtier très découpé. Au large la réserve naturelle des Sept îles.

Elle comprend 3 pôles urbains : le bourg de Perros Guirec, le port de Ploumanach, le village de la Clarté.

Au plan administratif :

- Sa population est de 7280 habitants en 2014 (30 à 35 000, multipliée par 4,7 en période estivale), soit une densité de 516 habitants au km² (87 à l'échelle du département) ; au sein de l'agglomération elle arrive au 2^{ème} rang après Lannion ;

- Elle fait partie de Lannion Tregor Communauté (LTC) depuis le 1^{er} janvier 2014 ;

- Elle est concernée par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Trégor exécutoire depuis le 6 mars 2016 ;

- Elle adhère au Pays du Trégor Goëlle qui rassemble 69 communes ;

- Elle est également concernée par le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Baie de Lannion en cours d'élaboration et le SAGE d'Argoat Trégor Goëlle arrêté depuis le 23 février 2016. Elle est aussi concernée par le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du Bassin Loire-Bretagne.

La commune doit tenir compte de ces documents supra communaux.

Au plan touristique :

Elle comprend des sites très renommés : les plages de Trestraou, de Trestrignel, et Saint Guirec ; la vallée des Traouiëro, la côte de granit rose, le village de Ploumanac'h.

3.1. Le Rapport de présentation du PLU

Il présente la commune et justifie la prise en compte des diverses réglementations. Il comprend un Diagnostic territorial (tome 1), une Justification des dispositions du PLU et les compatibilités (tome 2), une Evaluation environnementale (tome 3).

1. Diagnostic territorial

1) Diagnostic démographique et socioéconomique

Il fait apparaître les éléments suivants :

Au niveau démographique :

- ° Une timide et récente reprise démographique en 2013 (+15 habitant par rapport à 2008) après une baisse de 6% entre 1975 et 2013, reprise due à un solde migratoire légèrement positif qui compense le déficit naturel lié au vieillissement de la population et à un taux de natalité faible.
- ° Un vieillissement de la population : en 2013, 47% des habitants ont 60 ans (41% en 2008) et plus et seulement 21% ont moins de 30ans (24% en 2008).
- ° Une population aux revenus élevés (revenu net moyen 12% plus élevé que celui du département).
- ° Une proportion d'actifs importante dans la population (64,6% en 2013), en légère baisse par rapport à 2008

Au niveau économique

- ° Une activité agricole en mutation (polyculture et élevage : 1 élevage de chevaux, 1 élevage bovin, 1 maraîcher hors sol, vergers à cidre) avec de moins en moins d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune (4 en 2016) et une forte déprise agricole (moins de 10% de la surface communale). Se pose le problème de la reprise des exploitations agricoles et du risque de friches.
- ° Une activité industrielle importante : carrières de granit rose à La Clarté (Ranguillégan) concernent 54 ha dont 5 sont exploités.
- ° Une activité artisanale bien représentée (158 établissements) avec une part importante autour du bâtiment.
- ° Un espace d'activités à Kergadic (zone communautaire) qui enregistre de nombreuses demandes d'installation.
- ° Une offre commerciale et de services importante et diversifiée. Les commerces alimentaires sont bien représentés. On note plusieurs pôles commerciaux correspondant aux pôles urbains. Il n'y a pas de moyenne surface commerciale.
- ° Une activité touristique prépondérante, bien développée
 - avec des structures d'accueil nombreuses : résidences secondaires (31% des lits touristiques et 34% des logements), 19 hôtels, 5 campings, chambres d'hôtes et meublés...
 - avec de nombreux équipements de loisirs et de tourisme et de sites d'attraction touristique (2 ports de plaisance, un centre nautique, sentiers de douaniers, excursions en mer, casino, Thermes, clubs de plage,...)

Au niveau de l'habitat

- ° Une augmentation du nombre de résidences principales (+44% depuis 1975) soit une augmentation d'environ 40 ménages par an en moyenne.
- ° La réduction de la taille des ménages (expliqué par le fort vieillissement de la population) : un nombre moyen de personnes par ménage faible (1,8) contre 2,9 en 1968, nécessitant de produire davantage de logements.

- ° Un parc de logements en augmentation composé de 6949 logements en 2013 (+ 3278 entre 1968 et 2013), soit environ 73 logements construits par an en moyenne (oscillant entre 21 et 240 respectivement en 2013 et 2006).
- ° Un parc de logement composé de 3944 résidences principales (augmentation de 68% entre 1968 et 2013) et 34,2% de résidences secondaires. L'évolution des résidences secondaires est plus forte que celle des résidences principales.
- ° Un taux de logements vacants élevé de 9% mais à relativiser (chiffre variable selon les critères et les sources).
- ° Un parc de résidences principales composé à 69,5% de maisons individuelles, avec de grands logements (4,5 pièces en moyenne par logement).
- ° Un taux de logements locatifs de 3,1%.
- ° Un taux de logements sociaux de 9,94%, non conforme à l'obligation de proposer 20% de logements sociaux au titre de la loi SRU. Le déficit pour atteindre ce seuil est de 419 logements. Le Préfet a pris un arrêté de constat de carence et la commune a signé un contrat de mixité sociale le 25 mai 2016 (introduit par la loi ENE).
- ° La commune n'est pas concernée par le PLH de LTC.
- ° Le SCoT du Trégor, exécutoire depuis le 6 mars 2013 s'impose avec une densité minimale de 20 logements par hectare pour les extensions urbaines (AU).

Au niveau de l'image urbaine et de la répartition de l'habitat

- ° Etalement urbain pavillonnaire le long des voies d'accès à la ville et mitage de la zone rurale.
- ° Les 3 pôles urbains se rejoignent par l'urbanisation.
- ° Un centre ville difficilement identifiable, aux limites floues.
- ° Le quartier du Port et de la Rade (bâti très diversifié, forte proportion de collectifs, commerces, ambiance maritime et touristique).
- ° Le quartier de la Clarté : centre bourg bien préservé et mis en valeur avec une forte présence du granit rose dans les aménagements (proximité des carrières).
- ° Les secteurs des plages (Trestraou, Trestrignel) développés au début du 20^{ème} siècle : richesse patrimoniale (grands hôtels, villas balnéaires tournés vers la mer). Forte densité et mélange de styles architecturaux.
- ° L'urbanisation des 50 dernières années est plus lâche (construction de lotissements en périphérie du bourg et le long des axes d'accès à l'agglomération).

Au niveau des équipements

- ° Etablissements d'enseignements (2 écoles maternelles et élémentaires publiques, 1 école privée, 2 collèges public et privé).
- ° Poste, gendarmerie, centre de secours.
- ° Equipements sanitaires et sociaux (maison de l'enfance, centre d'activités pédagogiques, CCAS, EHPAD, résidence privée pour personnes âgées).
- ° Equipements culturels (office du tourisme, maison du littoral, bibliothèque municipale, école de musique, palais des congrès, cinéma...)
- ° Equipements sportifs 2 complexes sportifs à Kerabram et Le Jannou, 2 city stade, terrains de tennis, centre nautique,...
- ° Des services et équipements très nombreux et très attractifs, le déplacement du skate-park, le regroupement de certaines activités sportives et associations.
- ° Station d'épuration et déchetterie.

Au niveau des infrastructures de transports et des déplacements

- ° Déplacements automobiles nombreux en raison de la proximité du pôle urbain de Lannion.

- ° Forte demande de stationnement l'été avec une offre satisfaisante (4600 places) pour répondre aux besoins des commerces et à leur attractivité sauf à Ploumanach (289 places).
- ° Un maillage de cheminements doux important dont le développement se poursuit (GR 34, piétons et cyclistes, Vélo Route).
- ° Un réseau de transports collectifs qui dessert bien la commune (Ligne E TILT).
- ° Il n'y a pas d'aire de covoiturage.

2) Etat initial de l'environnement et du paysage

Il fait apparaître les éléments suivants :

Au niveau du milieu physique

- ° Climat océanique, sous l'influence de vents dominants orientés Ouest-Sud Ouest.
- ° Géologie caractérisée par la présence de granite rose (carrières).
- ° Topographie très variable entre le littoral au Nord, le plateau en partie centrale et le Sud (vallées encaissées).
- ° La commune compte 15,6 kms de cours d'eau (ruisseau de Kerduel, Les Grands Traouïero, Les petits Traouïero,...) qui relèvent de 2 bassins versants qui s'inscrivent dans le SAGE de la Baie de Lannion et le SAGE Argoat Trégor.
- ° Cinq grandes typologies de paysages : le secteur urbain, le plateau agricole central, les vallées boisées des Traouïero, les carrières d'exploitation de granit, la frange littorale et les îles.

Au niveau du milieu biologique

Le patrimoine naturel est de grande qualité.

- ° Le périmètre Natura 2000 (Zones spéciales de conservation, ZSC) s'étend sur la quasi totalité de la frange littorale. Il existe aussi un zonage Zone de protection spéciale (ZPS). L'essentiel est sur le domaine maritime.
- ° La commune est concernée par 5 Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) dont 1 de type continental les Vallées des Traouïero.
- ° La commune est concernées par 5 sites classés et 7 sites inscrits. Il s'agit d'espaces maritimes et terrestres situés au Nord-Ouest de la commune.
- ° La commune est concernée par la Réserve Naturelle des Sept îles et les parcelles du Conservatoire du littoral (118ha).
- ° La commune est concernée par 4 sites géologiques remarquables : les rochers de Ploumanach, les carrières de La Clarté, les Vallées de Traouïero, Port Rolland,.
- ° La commune possède une réserve de chasse maritime sur les Sept îles.
- ° La superficie des Espaces boisés classés (EBC) est estimée à 59,65 ha, plus 2,32 kms de haies et 4 arbres isolés remarquables.
- ° L'analyse du bocage fait apparaître un linéaire de haies, estimé à 114,4 kms.
- ° Les zones humides (ZH) ont fait l'objet d'un inventaire (Bureau d'études EGIS). La commune compte 91,4 ha de ZH, soit 6,08% du territoire communal, localisées au sud et dans les vallées.
- ° Conformément au SRCE les communes doivent se doter d'une trame verte et bleue (TVB). Une carte a été réalisée. Les connexions communales, les réservoirs et les corridors écologiques ont été identifiés.
- ° Les données sur la faune et la flore ont été recensées (inventaires naturalistes)

Au niveau des ressources et de leur gestion

- ° La qualité des eaux de baignade semble plutôt satisfaisante.

- ° L'alimentation en eau potable est assurée par prélèvement sur le Léguer. Le Syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable des Traouiero délègue le traitement et la distribution de l'eau à Veolia.
- ° L'assainissement collectif comprend 84 kms de réseaux dont 74 kms en gravitaire et 10kms en refoulement. La station d'épuration a fait l'objet d'une restructuration complète en 2009 et 2010. L'assainissement non collectif représente 15%, principalement hors du front urbain.
- ° La gestion des eaux pluviales relève d'un Schéma directeur élaboré en 2016 prenant en compte les dispositions du SDAGE et des SAGE.

Au niveau des risques

- ° La commune s'est dotée d'un DICRIM (Document d'information communal sur les risques majeurs).
- ° Les risques littoraux sont de deux types : l'érosion avec un risque « éboulement des falaises meubles » sur le site de Trestignel et Trestraou, la submersion marine identifiée dans le Porter à connaissance préfectoral (aléas moyens), les mouvements de terrain, le retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible), deux cavités souterraines, les éboulements, chutes de pierres et de blocs, les glissements de terrain.
- ° Les risques de séisme classent les Côtes d'Armor en zone 2 (sismicité faible).
- ° On observe 3-4 situations de tempêtes par an.
- ° Les risques technologiques (ICPE sur la commune en lien avec l'exploitation de la roche) et radioélectriques (6 supports pour la téléphonie mobile, 2 pour la radio, 2 pour la télévision).
- ° La commune est concernée par le SRCAE (Schéma régional Climat Energie) et le PCET (Plan climat énergie territorial), le PDEDMA (Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés des Côtes d'Armor).

Au niveau de la santé et du cadre de vie

- ° L'exposition au bruit concerne la route départementale RF6 vers Louannec.
- ° Bonne couverture des sentiers de randonnée (plus de 57 kms, dont 12,5kms le long des côtes).
- ° La commune est fortement impliquée dans la préservation de son patrimoine naturel remarquable, dans le suivi de la qualité des eaux et notamment de baignade, ...
- ° La commune est concernée par des zones de préemption délimitées au titre des Espaces Naturels sensibles.

3) Bilan et analyse de la consommation d'espaces

La commune occupe un territoire de 1416 ha.

Les espaces urbanisés occupent environ 532 ha soit 35% du territoire.

Les espaces consommés par l'urbanisation entre 2004 et 2013 :

- ° 59 ha pour le logement, pour 987 logements produits (soit une densité de 11 logements/ha, très en deçà de la densité minimale du SCoT).
- ° 6ha pour les activités (espace d'activités de Kergadic).

2. Justifications et compatibilités

Ce Tome 2 a pour objectif de justifier les choix du PADD et les dispositions retenues dans le PLU. Chaque axe du PADD, chaque grande orientation, chaque choix de zonage est accompagné d'une analyse et d'une justification avec les objectifs sous jacents et les hypothèses de base retenues. Ces analyses s'appuient sur le diagnostic territorial précédent.

Il présente la compatibilité des choix avec les documents supracommunaux (SCoT, PLH Trégor, SDAGE et SAGES, SRCE, Natura 2000, PCET) et la loi Littoral (avec rappel des

éléments et définitions de la loi, carte de synthèse présentant la localisation des coupures d'urbanisation, des Espaces remarquables, la limite de la bande des 100 mètres, la limite des Espaces proches du Rivage, les espaces présentant les caractéristiques d'une agglomération, d'un secteur urbanisé, définis par le SCoT).

3. Evaluation environnementale

Ce Tome 3 analyse les effets environnementaux du projet de PLU.

1) Le diagnostic des EBC.

Sont étudiés le choix du zonage avec en parallèle les milieux présents, les essences dominantes, la présence de zone humide, les classements et les déclassements

La Vallée des Grands Traouïero,

La Vallée des Petits Traouïero,

Le secteur de Crec'h Guégan,

Le secteur du Colombier,

Le Bois de la Bastille,

Le secteur de Krec'h Morvan,

Le camping du Ranolien,

Le secteur boisé rue du Trébuic,

Le parc boisé de la rue des bons enfants,

Les boisements et haies secondaires hors secteur littoral,

2) Le diagnostic des Zones humides.

Inventaire communal en 2011-2012.

Il a permis d'affiner la surface de zone humide. L'incidence du projet du PLU est restreinte.

Ces espaces n'étaient pas intégrés dans le PLU 2005. Ils sont repérés sur le document graphique par une trame, et relèvent d'un règlement écrit spécifique.

3) Le diagnostic des Zones AU (1 et 2).

Une visite terrain avait pour objectif de définir l'intérêt biologique des milieux et espèces en place et le niveau de sensibilité au regard de l'aménagement prévu, sur 20 secteurs. Sont analysés pour chaque zone les milieux présents, les milieux à enjeux ou à potentiel biologique, la surface de la zone, le linéaire de haies, la présence de ZH, le nombre de logements et la densité. En parallèle de cette analyse des prescriptions sont proposées.

4) Analyse des incidences.

Les évolutions prévisibles du projet de PLU sont analysées en référence à l'état actuel, à un scénario au fil de l'eau et aux enjeux identifiés (préservation de la biodiversité, préservation/amélioration de la ressource en eau, gestion de l'étalement urbain, prise en compte des changements climatiques, préservation du cadre de vie) et déterminent les axes du PADD.

Les incidences sont analysées sur les thèmes suivants :

- Les effets du PLU sur le milieu naturel ;
- Les effets du PLU sur la biodiversité ;
- Les effets du PLU sur les zones humides ;
- Les effets du PLU sur l'eau et le milieu aquatique ;
- Les effets du PLU sur le paysage ;
- Les effets du PLU sur le sol et les usages ;

- Les effets du PLU sur les sites Natura 2000 ;
- Les effets du PLU sur les changements climatiques ;
- Les effets du PLU sur le cadre de vie.

Les mesures de la politique communale en faveur de l'environnement, exprimées dans le PADD, sont présentées : le tourisme, l'évolution des zonages (une régression des zones U et AU, une augmentation des zones A et N par rapport au PLU actuel et après l'évaluation environnementale) et sa justification, les protections au titre de la loi Paysage (haies et talus). Une synthèse des incidences sur les zones AU est proposée.

Une évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 les plus proches est présentée avec un rappel réglementaire, les sites concernés par l'évaluation, les espèces et habitats concernés (terrestres et marins). Une synthèse des impacts potentiels et des mesures envisagées est regroupée dans un tableau pour chaque site concerné.

Les mesures de réduction et de compensation des conséquences environnementales dommageables sont présentées.

Les mesures de réduction concernent :

- le milieu naturel (positionnement des zones ouvertes à l'urbanisation en continuité de l'enveloppe urbaine, densification de l'habitat),
 - la biodiversité (classement du bocage et des talus au titre de la loi Paysage et en EBC, identification et cartographie de la trame verte et bleue),
 - les zones humides (identification, projets de restauration avec OAP, réhabilitations possibles),
 - l'eau et le milieu aquatique (poursuite de l'amélioration du réseau, qualité de l'eau potable et des eaux de baignade),
 - le paysage (poursuite de l'acquisition de données de répartition des espèces végétales invasives, maintien des milieux ouverts, éviter la déprise),
 - le sol et les usages (consommation foncière de 20,5ha),
- les sites Natura 2000 les plus proches (tableau des mesures par site),
- les changements climatiques (réalisation d'un DICRIM, présence d'un PCE, système de location de vélos électriques),
 - le cadre de vie (gestion des déchets, sentiers littoraux et dans les vallées, accessibilité aux espaces verts sur les zones ouvertes à l'urbanisation, transformation du parc de sculptures).

Les mesures de compensation concernent les zones humides et les linéaires de haies bocagères.

Des indicateurs de suivi peuvent être mis en place par l'intercommunalité. Ils concernent les zones humides, les boisements, les haies et talus, l'assainissement des eaux usées, les gaz à effet de serre, l'eau, la biodiversité, la géologie, Natura 2000, les eaux pluviales, l'agriculture, la consommation de l'espace.

Un résumé non technique rappelle les diagnostics environnementaux, les effets du PLU sur l'environnement, les mesures d'ERC, les indicateurs de suivi.

3.2. Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

La notion d'économie de l'espace, de protection des espaces urbains de valeur, des espaces naturels et des espaces agricoles a guidé la révision du PLU.

Le PADD décline selon 5 axes les orientations générales d'aménagement sur la base des constats recensés dans le Diagnostic socioéconomique et environnemental établi dans le Rapport de présentation, des objectifs et des enjeux identifiés.

1. Axe 1. Permettre l'accueil d'une nouvelle population

Cette thématique prend en compte la question de l'évolution démographique et de la mise à niveau des équipements publics pour répondre à cette évolution.

1) Constats

- Démographie et parc de logement

- ° Seconde ville de l'aire urbaine de Lannion, sa population est multipliée par 5 l'été ; elle gagne à nouveau des habitants depuis 2008 malgré le déficit du solde naturel, grâce à un solde migratoire positif;
- ° La commune est marquée par le vieillissement de la population ;
- ° La commune dispose de 415 logements sociaux (10% des résidences principales), en dessous des 20% obligatoires (loi SRU) ;
- ° La commune compte 34% de résidences secondaires en 2013 (2378 logements);
- ° La commune ne dispose pas d'une aire d'accueil des gens du voyage (obligatoire, Loi Besson, 20 places sur 10 emplacements).

- Equipements publics

- ° Niveau d'équipement satisfaisant pour répondre à la demande de la population communale et aux estivants ;
- ° Des travaux ont été réalisés pour mettre à niveau certains équipements : STEP, usine d'eau potable, maison de l'enfance, réhabilitation de l'école du centre, bibliothèque municipale, maison des loisirs de la Rade, espace de réception.

2) Enjeux

- Maintien d'un niveau d'équipements publics adapté qui permet de répondre aux objectifs d'accueil de population en lien avec les équipements structurants de LTC ;
- Forte saisonnalité démographique liée à la fréquentation estivale ;
- Mixité sociale et générationnelle ;
- Vieillesse de la population

3) Objectifs et moyens

- Consolider la tendance d'évolution positive de la population: Renforcement de l'augmentation de la population jusqu'à 7700 habitants en 2030 soit un gain de 380 habitants (+0,3%/an). Les moyens proposés :
 - ° Opérations communales de création de logements ;
 - ° Production de résidences secondaires pour se rapprocher des pourcentages des communes voisines ;
 - ° Mise à disposition de 65ha de terrains constructibles pour construire 1130 logements en 15 ans.
- Favoriser la mixité sociale et générationnelle. Les moyens proposés :
 - ° Diversifier l'offre de logements

- Augmenter l'offre de logements sociaux ;
- Créer des logements adaptés à des publics spécifiques ;
- Créer différents types d'habitat (collectifs, individuels, locatifs, accession à la propriété) ;
- Prévoir un emplacement pour l'aire d'accueil des gens du voyage.
- Accompagner le vieillissement de la population. Les moyens proposés :
 - Encourager la création de résidences seniors au centre ville ;
 - Soutenir la possibilité d'implanter une unité Alzheimer ;
 - Agrandir l'EHPAD et créer un EPAH.
- Renforcer l'attractivité de la commune en améliorant les services rendus par les équipements publics. Les moyens proposés :
 - Agrandir le Palais des Congrès ;
 - Renforcer le pôle sportif de Kerabram et le Centre nautique de Trestraou ;
 - Aménager une maison des loisirs à La Clarté pour les associations et les activités communales ;
 - Aménagement du « Quinquis » (centre de vacances pour enfants) et du centre de loisirs municipal ;
 - Adapter les infrastructures scolaires aux évolutions démographiques.

2. Axe 2. Mettre en place un développement urbain équilibré

1) Constats

- Développement urbain
 - Le territoire présente 5 pôles qui se sont rejoints ;
 - Desserrement de l'habitat au profit des espaces périphériques (lotissements pavillonnaires), étalement urbain remet en cause la physionomie compacte des pôles urbains (tissu plus ou moins lâche) ;
 - Espace rural mité surtout vers le sud le long des routes et en hameaux au sein de la zone rurale.
- Consommation de l'espace
 - Accélération au cours du XXème siècle ;
 - Entre 2004 et 2013 : 5,9ha/an à destination du logement avec une densité moyenne de 16,7 logements/ha.
 - Entre 2004 et 2013 : 6ha à destination de l'activité ;
 - Le SCoT impose une densité minimale de 20 logements/ha.

2) Enjeux

- Phénomène d'étalement urbain et de consommation de l'espace par l'urbanisation ;
- Disparition de terres agricoles ;
- Prédominance de la forme pavillonnaire

3) Objectifs et moyens

- Donner la priorité au renouvellement urbain et à la densification pour lutter contre l'étalement urbain. Etoffer l'urbanisation existante. Les besoins estimés à l'horizon 2030 sont de 65ha pour le logement. Les moyens proposés :
 - Favoriser le renouvellement urbain ;

- ° Rénover les logements vétustes (plus de 500 logements vacants, dont des vétustes); cela permettra de produire 80 logements et économiser 4ha ;
- ° Exploiter les opportunités en matière de densification urbaine (environ 15ha de dents creuses et îlots disponibles; cela ramène à 40ha le besoin pour une nouvelle urbanisation ;
- ° Favoriser la division de terrains déjà construits au sein des zones urbaines.

- Mettre en place une gestion économe de l'espace pour le logement.

Ramener la consommation de foncier de 5,9ha/an à 4,3ha/an, soit 65 ha en 15 ans. Les moyens proposés :

- ° Renforcer la densité des projets de création de logements (parcelles de 500 m² et densité de 20 logements/ha) en diversifiant les formes d'habitat accompagnées d'espaces publics de qualité;
- ° Limiter les secteurs de développement en dehors de l'enveloppe urbaine (sud ouest de l'agglomération, Mezzo Braz sur Ploumanach);
- ° Limiter l'offre foncière en secteur rural pour préserver l'espace agricole (permettre le changement de destination);

3. Axe 3. Améliorer les déplacements

1) Constats

En situation de presqu'île, desservie par 2 routes départementales (RD788 de Lannion, RD6 par les terres, avec plusieurs pôles urbains : schéma de déplacement complexe. Un maillage de voies secondaires. Desserte par les transports collectifs départementaux et communaux. Nombreux espaces de stationnement à proximité des pôles urbains. Points de recharge des véhicules électriques à la Rade et près de la mairie. Nombreux cheminements piétonniers.

2) Enjeux

- Sécurisation des déplacements piétons et cyclistes ;
- Réduction de la circulation automobile dans la ville au profit des cheminements doux.

3) Objectifs et moyens

- Hiérarchiser les voies en fonction de leur usage. Les moyens proposés :

Mettre en place des aménagements qui partagent de manière équilibrée l'espace public entre les différents modes de déplacements.

- ° Requalifier le Boulevard de la Corniche en voie urbaine ;
- ° Traiter le carrefour de Kerabram en entrée de ville ;
- ° Améliorer la qualité de certaines voies et espaces publics.

- Intégrer la problématique des déplacements lors de la création de nouveaux quartiers. Les moyens proposés :

- ° Eviter les axes trop linéaires et les surdimensionnements de voirie dans les opérations nouvelles ;
- ° Intégrer les futures voies urbaines dans un réseau viaire bien hiérarchisé et raccordé à l'existant
- ° Rationaliser la signalétique;

- Promouvoir et mettre en avant les alternatives à la voiture individuelle. Les moyens proposés :

- Créer des liaisons douces sécurisées et de qualité ;
- Intégrer des liaisons douces dans les futures opérations d'aménagement ;
- Préserver les espaces de promenade au sein des espaces naturels ;
- Créer une aire de covoiturage.

4. Axe 4. Conforter et développer l'économie locale

1) Constats

- Activités économiques

- Une des principales stations balnéaires et touristiques de Bretagne, le poids économique du tourisme est important.
- Importante offre commerciale et de services (estivants).
- L'activité primaire emblématique et l'extraction du granit rose (5 ha, 4 établissements).
- La commune dispose d'un Espace d'activités (Kergadic) dont une partie est d'intérêt communautaire.
- Restent 5 exploitations agricoles (15% du territoire).
- Activité de pêche professionnelle (une dizaine de bateaux) au port de Linkin.

- Communications numériques

La fibre optique va de Pont Couennec à Kerougant en passant par la zone d'activités de Kergadic.

2) Enjeux

- Développement des activités touristiques et de loisirs ;
- Maintien du dynamisme commercial pour répondre aux besoins de la population résidente et saisonnière;
- Accueil de nouvelles activités pour offrir des emplois à la population qui souhaite vivre et travailler sur place ;
- Développement des communications numériques ;
- Déprise agricole

3) Objectifs et moyens

- Développer la fréquentation touristique

- Maintenir et développer les structures existantes (hôtellerie, campings, résidences de tourisme, réhabilitation des sites d'extraction en zones de loisirs) ;
- Créer les équipements nécessaires à l'accueil du public (créer des sanitaires publics à Pors Kamor sur Ploumanach, organiser l'accueil et le stationnement des campings cars).

- Favoriser la diversité commerciale et les activités de service

- Sauvegarder et valoriser le commerce de proximité du centre ville et des pôles de quartier (périmètres de préservation du commerce de détail en centralité, imposer le maintien des cellules commerciales en centralité) ;
- Créer un pôle commercial à Kerabram (en accompagnant l'implantation d'une nouvelle surface commerciale).

- Favoriser le maintien et développer les activités économiques

- Favoriser les transformations du site des carrières (terrains non exploités et bâtiments non utilisés) ;
- Poursuivre l'implantation de nouvelles activités sur l'espace d'activités de Kergadic.
- Favoriser le déploiement des communications numériques à très haut débit
 - Veiller à l'intégration des réseaux ;
 - Privilégier l'enfouissement des équipements dans les nouveaux quartiers.
- Limiter la déprise agricole
 - Veiller aux équilibres entre espaces urbains et ruraux : assurer les possibilités de maintien et d'évolution des sites d'exploitation, donner la possibilité de diversifier l'activité agricole.

5. Axe 5. Protéger et mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie

1) Constats

Presqu'île avec 13 kms de côte, paysages de grande qualité, patrimoine naturel riche et varié (Natura 2000, sites classés et inscrits, cf Diagnostic), paysage très visible depuis la mer, patrimoine architectural (ZPPAUP, architecture balnéaire et bâti traditionnel rural), à cheval sur 2 bassins versants.

En matière d'assainissement une STEP construite en 2011 (capacité de 32 000EH).

En matière d'eau potable (station à technologie membranaire construite en 2010).

Démarche qualité des eaux de baignade.

Déchetterie à Kerzinaan.

Risques inondation, submersion marine, mouvement de terrain. Pas de risques technologiques.

Peu d'énergies renouvelables.

2) Enjeux

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

3) Objectifs et moyens

- Préserver le caractère littoral de la commune
 - Ne permettre le développement de l'urbanisation qu'en continuité d'urbanisation ;
 - Fixer des limites d'urbanisation en préservant les entités naturelles en limite d'agglomération ;
 - Réduire la zone à urbaniser de Mezo Braz sur le site sensible de Ploumanach ;
 - Préserver les coupures d'urbanisation entre les principaux centres urbains (vallée des Traouïéro, valle de Kerduel, secteur du Tertre, vallée du petit Traouïéro ;
 - Revoir la limite des Espaces proches du rivage ;
 - Interdire l'urbanisation dans la bande des 100m (hors espaces urbanisés) et maintenir le cheminement piéton le long du littoral ;
- Assurer la pérennité des entités paysagères des sites et des bâtiments emblématiques
 - Préserver un paysage de qualité : protéger les sites naturels du littoral (10 sites) et le potentiel touristique paysager, amplifier les structures paysagères existantes, identifier les cônes de vue, maintenir une zone agricole au sud ;

- Contribuer à la préservation du patrimoine bâti (40 éléments) et du patrimoine monumental : repérage du petit patrimoine (loi Paysage), préserver l'identité des secteurs ayant une valeur patrimoniale, préserver les sites et monuments historiques ;
- Favoriser l'insertion du bâti dans le paysage : maintenir la maille bocagère et créer des talus plantés dans les nouvelles opérations d'urbanisation, mettre un traitement paysager dans les quartiers à créer, introduire plus de qualité dans les projets d'aménagement ;
- Préserver la diversité du patrimoine naturel
 - Préserver une trame verte et bleue en renforçant les continuités écologiques (lien avec le SCoT) ;
 - Promouvoir les coulées vertes en milieu urbain ;
 - Maintenir la maille bocagère (112 436 m) ;
 - Valoriser les espaces remarquables ;
 - Privilégier les essences locales ;
 - Communiquer sur les espèces invasives pour les réduire.
- Préserver la qualité de l'eau et réduire les phénomènes de ruissellement
 - Conditionner l'urbanisation à une bonne gestion des eaux usées et pluviales ;
 - Limiter l'imperméabilisation des sols ;
 - Favoriser les dispositifs de réception des eaux pluviales à la parcelle ;
 - Créer des bassins de régulation ;
 - Poursuivre l'amélioration du traînement des eaux usées et pluviales ;
 - Améliorer le fonctionnement de la STEP ;
 - Identifier et protéger les ZH (91 ha) ;
- Prendre en compte les risques naturels
 - Réduire et prévenir les risques naturels
 - Réduction des phénomènes de ruissellement ;
 - Réglementer les nouvelles constructions au sein des zones à risque de submersion marine ;
 - Eviter les constructions dans les secteurs sensibles ;
- Favoriser des aménagements durables
 - Réduire les consommations d'énergie : formes urbaines, déplacements doux ;
 - Produire une énergie durable (solaire) en assurant une bonne intégration dans l'environnement ;
 - Poursuivre l'amélioration de la gestion des déchets : inciter au compostage individuel, développer les services de la déchetterie, remplacer les éco points par des colonnes enterrées

3.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Elles précisent et explicitent les intentions exprimées dans les 5 axes du PADD pour les sites à urbaniser à court et moyen terme. Elles déclinent les objectifs d'aménagement au sein des futurs quartiers en matière déplacements doux, de mixité sociale et urbaine, d'intégration environnementale et paysagère que les aménageurs devront mettre en œuvre dans leur projet d'aménagement global.

1. Zones à urbaniser à vocation d'habitat

Les principes généraux d'aménagement pour ces zones à vocation d'habitat, s'appuyant sur les prescriptions du SCoT, concernent :

- l'implantation du bâti afin de favoriser un bon ensoleillement et une économie d'espace (conditions de recul par rapport à la voie, parcellaire en long privilégié, implantation en mitoyenneté),
- les typologies du bâti pour favoriser la mixité sociale et générationnelle (mixité dans les formes urbaines, logements individuels, semi collectifs, collectifs, prescriptions en termes de densité 20 logements/ha),
- les espaces publics (espaces conviviaux, stationnements, cours et placettes, aires de jeux, espaces de détente, espaces verts),
- les voiries et les cheminements doux (éviter des gabarits de voies trop larges, panel de voies et hiérarchisation, voies de transit, voies de desserte interne, ruelles, cheminements doux sécurisés pour piétons et cyclistes),
- le traitement des eaux pluviales (limiter l'imperméabilisation des sols, créer si besoin des bassins de rétention, les dimensionner pour ne pas les multiplier, les localiser à l'emplacement le plus judicieux),
- les éléments paysagers (maintenir la végétation existante, le caractère bocager, renforcer ou réaliser des talus et des plantations d'essence bocagère),
- les communications numériques (prévoir les fourreaux pour le passage des réseaux).

Ces OAP ont été élaborées sur la grande majorité des zones à urbaniser (AU) à court terme destinée à l'habitat, aux activités et aux équipements et plus ponctuellement sur certaines zones U destinées à l'habitat. 22 secteurs sont identifiés sur des sites stratégiques de manière à assurer des extensions urbaines « respectueuses de la trame urbaine ancienne et de l'environnement ». Ils sont repérés sur le plan de zonage par des pointillés roses. Pour chaque zone AU l'opération d'ensemble pourra se réaliser par tranches successives.

La justification du choix de ces zones est présentée dans le Tome 2 du Rapport de Présentation.

1) Zones IAUc (18) :

- Colombier : 0,47ha, 8 logements minimum,
- Traou Costiou :
 - ° rue de Frères Kerbrat : 0,7ha, 12 logements minimum, 3 logements sociaux,
 - ° rue du Docteur Saliou, : 1,06ha, 16 logements minimum, 4 logements sociaux,
 - ° chemin de Traou Costiou, : 2,64ha, 45 logements minimum, 11 logements sociaux,
- Keruncun Haut, rue de Frères Kerbrat : 3,99ha, 78 logements minimum, 25 logements sociaux,
- Keruncun Bas, rue de Frères Kerbrat : 0,27ha, 4 logements minimum,
- Kerabram collège : 2,49ha, 47 logements minimum, 12 logements sociaux,
- Clairefontaine : 1,04ha, 16 logements minimum, 4 logements sociaux,
- Pont Hélé : 1,82ha, 36 logements minimum, 9 logements sociaux,
- Crec'h Morvan : 0,94ha, 17 logements minimum, 4 logements sociaux,
- Trestraou Haut : 1,17ha, 22 logements minimum, 5 logements sociaux,
- Park Ar Roux : 0,39ha, 7 logements minimum,
- Kervasclet Nord : 1,11ha, 19 logements minimum, 7 logements sociaux,
- Kervasclet Sud: 0,63ha, 11 logements minimum, 5 logements sociaux,
- Sud de La Clarté : 0,71ha, 13 logements minimum, 3 logements sociaux,
- Kroas Lescop (La Clarté) : 2,70ha, 54 logements minimum, 20 logements sociaux,
- Kervilzic (Kerabram) : 1,41ha, 28 logements minimum, 7 logements sociaux,
- Kerreut (Renouvellement urbain, maîtrise foncière publique) : 0,69ha, 17 logements minimum exclusivement sociaux, 25 logements/ha,

Total : 24, 23ha, 435 logements minimum, 140 logements sociaux
--

2) Zones IAUd (2) :

- Trogoul Haut : 1,70ha, 30 logements minimum, 8 logements sociaux,
- Park An Allée : 1,90 ha, 37 logements minimum, pas d'obligation de logements sociaux,

Total : 3,6ha, 67 logements minimum, 8 logements sociaux
--

3) Zones IAUA (1) :

- Goas An Abat : 0,52ha, 7 logements minimum,

4) Zones Ub (1) :

- Rue Le Jeune (Renouvellement urbain, maîtrise foncière publique) : 0,39ha, 10 logements minimum exclusivement sociaux, 25 logements/ha

Total sur les zones dédiées à l'habitat : Superficie 28,36ha, 534 logements minimum, 155 logements sociaux

2. Zones à urbaniser à vocation d'activités et d'équipement

Les principes généraux d'aménagement pour ces zones à vocation d'activités et d'équipement concernent :

- Les voiries et les accès : voies conçues en fonction de leur usage, limiter leur gabarit, les hiérarchiser, regrouper les stationnements publics (peu visibles depuis les axes urbains) et l'organisation des déplacements doux, organiser les entrées en fonction des trames mode doux, rendre peu visibles les accès livraison et trafic camions, anticiper l'évolution à terme,
- L'implantation et l'agencement du bâti : selon les contraintes du site et les contraintes d'exploitation, selon les usages,
- L'insertion paysagère et la qualité architecturale : travailler les formes architecturales et privilégier les matériaux de qualité (simplicité des volumes, différencier les volumes, volumes secondaires, traitement architectural des façades, exposées à la voie publique, couleurs, matériaux, toitures terrasses pour limiter les hauteurs), signalétique, aires de stockage, insertion dans le paysage environnant (trame végétale, espaces verts, essences végétales locales),
- L'aspect environnemental : favoriser la gestion alternative des eaux pluviales, favoriser les toitures végétales et privilégier les systèmes de production d'énergie renouvelable (solaire).

6 secteurs sont identifiés sur des sites stratégiques. L'opération d'ensemble pourra se réaliser par tranches successives.

1) Zones IAUY

- Espace d'activités communautaires de Kergadic Nord (maîtrise foncière publique) : 2,97ha
- Espace d'activités de Kergadic, route de Pleumeur Bodou : 0,29ha

2) Zones IAUYc

- Zone commerciale de Kerabram (espace de développement commercial de catégorie 2) : 1,98ha

3) Zones IAUE

- Complexe sportif de Kerabram Nord et Sud (2 zones) : 2,03ha

- Stationnement et stockage des bateaux (Ploumanach) : 2,15ha
 - Aire d'accueil des gens du voyage (1AUea) : 0,54ha et une surface de ZH dégradée de 2,1ha
- Superficie totale : 9,96ha

3. OAP environnementales à Kergadic

En zone N et A, sur une surface de maîtrise foncière de 3,26ha (soit 2,18% des ZH de la commune). Restauration des milieux. Cette zone relève de la trame verte et bleue et participe à maintenir des déplacements d'espèces potentiellement à enjeux à proximité de la zone urbaine.

3.4. Le règlement écrit et le règlement graphique (Plan de zonage)

Le règlement graphique établit un découpage du territoire communal en différentes zones selon leurs caractéristiques urbaines, économiques et naturelles et des règles spécifiques s'y appliquent. Elles sont regroupées dans le règlement écrit.

Le projet de PLU en matière de zonage traduit la volonté de la commune d'inscrire le projet de territoire dans une perspective de préservation des espaces naturels, agricoles et de modération de la consommation foncière.

1. Les zones urbaines (U)

Elles regroupent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Tous les secteurs sont soit raccordés, soit raccordables au réseau d'assainissement collectif, soit aptes à l'assainissement individuel. Les réseaux d'eau potable et d'électricité sont suffisamment dimensionnés pour répondre aux besoins futurs.

Elles comprennent :

Une zone UA à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat divisée en 5 secteurs :

- ° UAa: Centres villes de Perros Guirec, la Rade et le Trestraou (13ha);

- ° UAb : Extensions des zones UAa de Perros Guirec et la Rade (14ha) ;

Les règlements écrits ne diffèrent que par la hauteur du bâti.

- ° UAc : Installations hôtelières à Perros Guirec, Trestraou et Ploumanach (1,75ha)

L'objectif du règlement est de favoriser le maintien des structures existantes sans transformation en résidences. Le seul hébergement autorisé doit être de type hôtelier.

- ° UAd et UAe : Les activités touristiques, sportives et de loisirs à Trestraou (2,73ha).

Les règlements écrits diffèrent par la hauteur du bâti.

- *Une zone UB* à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, centres urbains secondaires, divisée en 2 secteurs

- ° UB : Centres urbains anciens secondaires La Clarté et Ploumanach extensions du centre ville de Perros Guirec (73ha)

- ° UBa : Secteurs urbains littoraux Trestraou, Trestignel, Port du Linkin (7ha). Composés d'un bâti ancien et d'habitat collectif récent. Le règlement a pour objectif de préserver le paysage tout en assurant une densité équivalente à la structure existante de la ville.

- *Une zone UC* à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, dans les quartiers périphériques, avec un type d'urbanisation moins dense, divisée en 3 secteurs

- ° UC couvre la majeure partie de l'espace aggloméré récent (286ha)

- ° UCa habitat individuel sur les coteaux littoraux (70ha)

- ° UCb habitat individuel où la proximité du littoral limite la constructibilité (7ha)
Ces zones dédiées à la construction de logements individuels. Constructibilité limitée en UCa et UCb.
- Une zone UD d'habitat, moins dense, en continuité d'urbanisation de Perros Guirec, en limite avec la zone rurale (15ha). Règles spécifiques pour minimiser l'impact sur le paysage.
- Une zone UE réservée aux équipements d'intérêt public, activités sportives, scolaires, culturelles, loisirs équipements publics (16ha), répartis en plusieurs endroits de la ville.
- Une zone UP espaces réservés aux équipements portuaires à terre (7ha) et en mer (11ha)
- Une zone UT réservée aux équipements de camping installés en zones urbaines (6,74ha). Elle concerne les Campings de Trestraou et de Clairefontaine.
- Une zone UY réservée aux activités économiques divisée en 2 secteurs
 - ° UY destinée à recevoir les constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou de services. Elle concerne l'espace d'activités de Kergadic (13ha).
 - ° UYc, sous secteur, destiné uniquement aux activités commerciales et de services de Kerabram (1,67ha), Espace de Développement commercial (EDC) de niveau 2 identifié au SCoT.

Les zones urbaines terrestres représentent 532,55 ha (35,5% de la surface), contre 619,68 ha au PLU de 2005 (43,7% de la surface) soit une réduction de 87,16 ha (-8,2%). Elles sont limitées aux espaces insérés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de l'agglomération et le secteur urbanisé de Randreus.

2. Les zones à urbaniser (AU)

La limitation des zones AU est un choix politique de la municipalité pour préserver les espaces naturels dans l'objectif de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain. Elle s'inscrit aussi dans le respect des contraintes imposées par la loi Littoral.

Elles concernent les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles comprennent :

1) Les terrains classés en IAU : raccordés ou raccordables au réseau d'assainissement collectif. Les réseaux d'eau potable et d'électricité sont suffisamment dimensionnés pour répondre aux besoins futurs. Ce sont des zones à urbaniser en priorité :

- Les zones dédiées à l'habitat (22 zones).

Des OAP sont élaborées sur ces secteurs. (cf. ci dessus).

- ° 1AUa : secteur à vocation d'habitat dans les centres urbains.

- ° 1AUc (17 zones) : secteur d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, spécifique aux quartiers récents.

- ° 1AUca : secteur d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, spécifique aux quartiers récents sur les coteaux littoraux.

- ° 1AUd (2 zones) : secteur d'habitat pavillonnaire en limite avec l'espace rural.

Elles représentent 28 ha

- Les zones dédiées aux équipements et aux activités (5 zones).

Les choix pour les zones dédiées aux équipements répondent à l'adaptation des équipements au nouveau seuil de population prévu.

Les choix pour les zones dédiées aux activités répondent aux prescriptions du SCoT.

- 1AUe (3 zones): secteur à vocation d'équipements publics
- 1AUea : secteur destiné à l'accueil des gens du voyage.
- 1AUy : espace d'activités à vocation industrielles, artisanales et commerciales.
- 1AUyc : espace d'activités à vocation commerciale

Elles représentent 4,7 ha pour les zones dédiées aux équipements et 5,25 ha pour les zones dédiées aux activités.

2) Les terrains classé en 2AU (4 zones) : un renforcement ou une extension des réseaux est nécessaire préalablement à leur urbanisation. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure de modification ou de révision du PLU.

- 2AUb : secteur à vocation d'habitat en extension des centres urbains.
- 2AUc : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, spécifique aux quartiers récents.
- 2AUd (2 zones) : secteur à vocation d'habitat pavillonnaire en limite avec l'espace rural

Ces zones représentent 21 ha dédiés à l'habitat.

- 2AUy : secteur de Kergadic, à vocation d'activités industrielles ou artisanales. Ce choix répond aux prescriptions du SCoT.

Cette zone représente 3,75 ha.

- Les zones à urbaniser 1AU et 2AU représentent 63 ha (4,2% de la surface communale) contre 131 ha dans le PLU de 2005 (9,2% de la surface), soit une réduction de 63 ha (- 5%).
- Les zones dédiées à l'habitat recouvrent 49 ha (3,3% de la surface communale) contre 112 ha dans le PLU de 2005.
- Les zones dédiées aux équipements et activités recouvrent 13,71 ha (0,91% de la surface communale)

3. Les zones agricoles (A)

Activité économique que la municipalité s'attache à préserver et qui a un rôle central en matière de structuration paysagère.

Classement en zone A de la plupart des terres cultivées. Cela permet d'assurer leur protection et permettre la pérennité des outils de production.

Le règlement vise à enrayer le mitage de l'espace agricole, la dispersion de l'habitat et l'étalement urbain.

Les zones A couvrent 337 ha (22% de la surface communale) contre 152 ha au PLU de 2005.

4. Les zones naturelles et forestières (N)

L'objectif est

- intégrer les préoccupations agricoles environnementales et l'économie d'espace dans la politique d'aménagement ;
- protéger les espaces naturels (sites sensibles ou pittoresques, environnement des ruisseaux, fonds de vallées, sources, zones humides, boisements).

Une partie de ces zones naturelles constitue l'armature de la Trame Verte et bleue (TVB).

Ont été identifiés avec des zonages particuliers :

1. Les secteurs naturels stricts N (205ha) massifs boisés, bosquets boisés au sein de la zone agricole, fonds de vallées et vallons, espaces verts et de respiration au sein de la ville, secteurs de transition entre les espaces urbanisés et les milieux naturels protégés, les zones humides présentant un caractère naturel.

Ces secteurs sont parfois mités par du bâti diffus.

2. Les Espaces Remarquables (ER) au titre de la loi Littoral NL (276 ha) : Bois de Crec'h Guégan, Pointe du Sphinx et du château et leurs estrans, Falaises de la Clarté et leurs estrans, Île Tomé et son estran, Archipel des 7 îles et leurs estrans, Landes de Ploumanach, Vallées des Grands et des Petits Traouïero. Les possibilités d'aménagement sont très restreintes.

3. Les zones naturelles maritimes hors ER Ndpm : Ils appartiennent au Domaine public maritime (DPM). Les règles sont celles imposées par le règlement du DPM.

4. Les zones naturelles maritimes correspondant aux secteurs de mouillage NM : 1 concession portuaire (Ploumanach, 372 unités) et 4 mouillages (La Douane, 126 unités ; Les Arcades, 50 unités ; Pors Ar Goret, 50 unités ; Trestraou, 30 unités). Au total, 33,8 ha en mer.

5. Les Secteurs naturels destinés aux équipements nécessaires au traitement des eaux usées et au stockage des déchets NE (4,90 ha en 2 sites). Ce sont 2 STECAL (Secteur de taille et de capacité d'accueil limité). Ce zonage nécessite une demande de dérogation.

6. Le secteur destiné à un site archéologique à préserver NM (2,31ha) : Site de Keroïc au cœur de la zone agricole.

7. Le Parc des sculptures à Ploumanach NA (8,55 ha). Site de sports et de loisirs à dominante naturelle. Vocation d'espace vert. Au sud du village de Ploumanach.

8. Quatre STECAL à vocation touristique NT (18,20ha) : 3 campings existants (Kerangloff, West camping, Ranolien), l'espace de loisirs à Kervouvéden (projet de structures temporaires). Le règlement prévoit la possibilité de mise aux normes, l'évolution des équipements.

9. Le secteur destiné au site des carrières de granit rose de La Clarté NY (51,71 ha). Cette zone va au sud jusqu'à la limite des ER.

Les zones N terrestres couvrent plus de 568 ha (38% de la surface communale) contre 514ha au PLU de 2005.

Un tableau propose un récapitulatif des surfaces relatives à chaque zone (RdP. Tome 2 p. 66). Une carte présente l'évolution des zonages entre le PLU de 2005 et le projet de révision du PLU (RdP. Tome 2 p. 68).

3.5. Les autres dispositions du PLU

Le document graphique intègre d'autres éléments que le zonage :

- Les 37 emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : 12 élargissements de voirie, 1 création d'une voirie, 18 créations d'une liaison douce, extension de la STEP, Aménagement d'un parc de

stationnement à Mezo Braz, 2 Passage de canalisations EU-EP, Création d'un bassin de rétention ;

- Les OAP ;
- Les servitudes de mixité sociale : Obligation de disposer de 20% de logements sociaux. Permettre à la commune d'assurer la présence d'une population permanente ;
- Les EBC boisements (repérés par un quadrillage rempli de ronds). Ils couvrent 59,65 ha, soit 4% de la surface de la commune;
- Les EBC (arbre) repéré par une étoile verte
- Les 5 périmètres de diversité commerciale : conformément au code de l'urbanisme et aux prescriptions du SCoT (centre ville de Perros Guirecet le quartier de la Rade reliés par la rue du Maréchal Joffre, front de mer de Trestrignel, de Trestraou, le centre urbain de la Clarté, le centre urbain de Ploumanach) ;
- Les périmètres de diversité commerciale renforcés ;
- La marge de recul inconstructible par rapport à l'axe de la voie ou aux limites séparatives et conditions d'alignement sur la voirie (reculs liés à une bande d'isolement acoustique, reculs demandés par le conseil départemental pour une meilleure exploitation de son réseau routier);
- Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole, repéré par une étoile ;
- Les éléments naturels à protéger : zones humides (91,4 ha, soit 6% de la surface de la commune), 10 points de vue, 112 436 mètres linéaires de talus ou haies remarquables, 10 sites naturels ou paysagers à protéger ;
- Les éléments bâtis à protéger : bâti remarquable, petit patrimoine ;
- Les 6 zones de présomption de prescription archéologique ;
- La limite des Espaces proches du Rivage (Loi Littoral) ;
- Liaisons douces existantes à conserver ;
- Les cours d'eau ;
- Les secteurs concernés par la submersion marine

3.6. Les annexes

Les annexes du PLU comprennent les documents suivants :

1. La zone de préemption du conseil départemental des Côtes d'Armor
Cartographie des Espaces naturels sensibles.

2. Conservatoire du Littoral
Cartographie des espaces définitivement protégés (propriété du Conservatoire du Littoral) et périmètre d'intervention.

3. Inventaire des zones humides
Cartographie des ZH.

4. Adduction d'eau potable
Cartographie des réseaux, des ouvrages, des réservoirs...

5. Les bandes d'isolement acoustique
Périmètre de voisinage des infrastructures de transports terrestres.

6. Périmètre minier

cf art. R151-53ème CU. Les informations relatives aux carrières de granit sont intégrées.

7. Les annexes sanitaires

Les informations concernant la qualité des eaux de baignades, la qualité des sites pêche à pied, la gestion des déchets ne relèvent pas des annexes énumérées par les articles R151-51 à 53 CU. Ces éléments se trouvent dans dans le rapport de présentation (RP) Tome 1 (T1) et notamment aux pages 101 et suivantes (121s pour les déchets).

1) Rapport et Plan du zonage d'assainissement des eaux pluviales

Réalisé par LABOCEA

- Rappel du volet réglementaire (Directive cadre sur l'eau, DCE), des différents codes concernés par cette problématique (propriété, servitudes d'écoulement, environnement, urbanisme et raccordement au réseau public, santé publique, voirie routière) ; le SDAGE Loire Bretagne, le SAGE Argoat Trégor Goëlo et le sage Baie de Lannion.

- Principes généraux de gestion des eaux pluviales pour les constructions neuves et opérations d'ensemble (en zone U, AU, N ou A) :

° En zone U : pour toute nouvelle construction, mesure compensatoire pour une gestion des eaux pluviales à la parcelle ; privilégier la gestion par infiltration.

° En zone AU : mise en place d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales ; respect du coefficient d'imperméabilisation maximal indiqué sur le plan de zonage (sinon, mesure compensatoire) ; privilégier la gestion par infiltration.

° En zone A ou N : : Se référer au règlement du PLU.

- Dimensionnement des mesures compensatoires

Mesure compensatoire obligatoire si le débit de fuite après aménagement est supérieur au débit de fuite avant aménagement. La période de retour retenue est de 10 ans.

° Maîtrise de l'imperméabilisation (caractère incitatif) ; inciter les aménageurs et les particuliers à mettre en œuvre des mesures permettant de réduire les volumes à traiter en employant des matériaux alternatifs.

° Faisabilité de l'infiltration (perméabilité des sols, pente du terrain, présence d'une nappe ou d'un écoulement souterrain) ;

° Dimensionnement des mesures compensatoires : infiltration et rétention des eaux pluviales. La rétention avec régulation des débits est à réaliser sous réserve que l'aménageur apporte la preuve que la gestion des eaux pluviales par infiltration n'est pas envisageable.

° Synthèse.

- Plan de zonage pluvial

Délimiter les secteurs où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eux pluviales ; les secteurs où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage, le traitement des eaux pluviales. Sont cartographiés : le réseau hydrographique, les zones de prescriptions particulières, les mesures compensatoires, les ZH, les emplacements envisagés des ouvrages de gestion sur les zones AU

- Annexes 1 et 2 : Les techniques alternatives en assainissement pluvial ; note de calcul des mesures compensatoires de rétention/régulation.

2) Rapport et Plan du zonage d'assainissement des eaux usées

Réalisé par DCI Environnement.

- Présentation de l'aire d'étude (zonage de 2005, secteurs étudiés dans cette révision, sites écologiques sensibles et monuments historiques, réseau hydrographique, topographie,

géologie et hydrologie). Photographie de l'état initial du point de vue physique et socio économique.

- Population communale et urbanisme (habitat, activités économiques, usages liés à l'eau).

- Assainissement collectif actuel (le système, réseau de refoulement, réseau gravitaire ; synthèse : la station d'épuration subit de très fortes variations de charge hydraulique qui entraînent des désordres (by-pass). Les rendements épuratoires minimum peuvent ne pas être atteints, notamment en début d'année, lorsque les surcharges hydrauliques sont les plus fréquentes. Seuls 2 dépassements sont autorisés. Une solution doit être mise en œuvre avant le 30 juin 2019 (arrêté préfectoral 14 janvier 2014).

Cela nécessite la création d'un clarificateur permettant d'écrêter les à-coups hydrauliques. Ces améliorations ont été réalisées mais sont insuffisantes.

Des travaux importants sont programmés sur la station et les réseaux.

- Les systèmes d'assainissement non collectif (ANC) : diagnostic (618 installations individuelles, 26% conformes, 1130 habitants) ; l'ANC est contraint par la taille et l'accessibilité de la parcelle, la position géographique de l'habitation) ; l'aptitude des sols à l'ANC (perméabilité naturelle du terrain, présence d'eau souterraine, substratum rocheux, pente de la parcelle : S.E.R.P) ; réhabilitation des installations ANC existantes :

L'étude réalisée par SETUR en 2000 a posé le diagnostic sur les parcelles pouvant relever de l'ANC. Ce diagnostic est toujours valable. Les sols sont majoritairement « moyennement favorables à inaptés » à la mise en place d'une filière de type épandage souterrain (cf. carte).

- Propositions de solutions : scénarios d'aménagement pour chacune des zones d'étude (adéquation entre les besoins identifiés et la capacité des système de traitement).

Seules 4 zones à urbaniser sont situées dans le périmètre « non collectif » (1AUd1, 1AUy1, 1AUyc3, 2AUd) mais à proximité du réseau existant. Etudier le raccordement au réseau collectif. Pour les nouvelles constructions, le réseau passe ou passera en limite de parcelle, le raccordement au réseau collectif sera à la charge de l'aménageur.

- Délimitation des zones

° Densification de la zone U, « dents creuses ».

Ce secteur représente 22,3ha, déjà dans le zonage collectif, 452 nouveaux logements, 452 branchements supplémentaires.

° Secteurs AU, dans le zonage collectif actuel.

Le réseau passe en limite de ces secteurs.

En 1AU : 509 logements supplémentaires;

En 2AU : 397 logements supplémentaires ;

En 1AUy : 2,85ha ; le réseau passe en limite du secteur.

En 2AUy : 3,48ha ; une extension du réseau sera nécessaire vers le poste de refoulement de Kergadic (12ml).

Maintenir en Assainissement collectif : 906 branchements.

° Secteurs à urbaniser en dehors du zonage collectif actuel

2 secteurs à vocation d'habitat Traou Morgan : étendre le réseau d'AC à ces secteurs 1AUd1 et 2AUd (extension du réseau de 400m, 65 nouveaux branchements).

Les secteurs à urbaniser à vocation d'activités (AUy) non raccordés représentent 2,21ha et 45EH. Le réseau passe en limite. Il est proposé de les raccorder.

° Secteurs urbanisés en dehors du zonage collectif actuel (Sud de la commune).

Kervélégan-Kervasclat : 75 nouveaux branchements, 29 installations d'assainissement autonomes non conformes, 1,9km de linéaire d'extension, 25ml/branchement. Il est proposé de les raccorder.

Costy-Kerrougant : il est proposé de laisser ce secteur en ANC. Travaux plus conséquents (poste de refoulement, pose d'un réseau gravitaire sur 1,3kms et d'un réseau de refoulement

de 1,6kms, pour 65 habitations, dont 24 sont classées non conformes (44ml/branchement). La mise en place de filières compactes avec une zone de dispersion peut être envisagée.

Bernabanec : il est proposé de laisser ce secteur en ANC (5 installations sur 19 sont non conformes).

Tableau de synthèse. P. 39. Les raccordements prévus sont compatibles avec la capacité de traitement de la station (charge hydraulique future estimée à 74%, charge organique estimée à 50%), n'entraîneront pas de dégradation de la qualité des rejets.

Il est proposé de zoner en assainissement collectif l'ensemble des zones urbanisées (U) et à urbaniser (1AU et 2AU).

- Les contraintes des usagers de l'AC sont répertoriées (obligation de raccordement, redevance). Les contraintes des usagers de l'ANC sont répertoriées. Contrôle par la commune des installations d'ANC.

- Annexes (4)

Zone collective actuelle ; résultats des sondages pédologiques ; localisation des secteurs étudiés ; zonage proposé.

- Cartes (6)

La zone d'étude ; sites écologiques sensibles ; ZH ; Bassins versants et réseau hydrographique, plan des réseaux des eaux usées ; aptitude des sols à l'ANC.

8. Les servitudes d'utilité publique

- Liste

AC1, Protection des monuments historiques classés ou inscrits ;

AC2, Protection des sites et monuments naturels ;

AC4, Protection du patrimoine architectural et paysager ;

EL9, Servitude de passage des piétons le long du littoral ;

I4, Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques ;

AR1, Servitudes concernant les postes électro sémaphoriques, les amers, les phares du département de la marine militaire ;

EL8, Servitudes relatives aux amers et aux phares ;

Int 1, Servitudes au voisinage des cimetières ;

PT1, Protection des centres de réception radio électriques contre les perturbations électromagnétiques ;

PT2, Protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception radioélectrique ;

T4-T5, Servitudes aéronautiques de dégagement.

- Description

- Plan. Certaines servitudes ne figurent pas au Plan.

- Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), rapport de présentation avril 1998 (devenus Sites Patrimoniaux Remarquables par la loi LCAP du 7 juillet 2016).

La carte cheminements piétonniers se trouve dans le RdP T1 p 126. Les voies de circulation à conserver ou à créer au titre de l'article L151-38 CU sont repérées sur le règlement graphique. Des emplacements réservés sont inscrits afin d'assurer un maillage complet du réseau de liaisons douces sur le commune (règlement graphique).

Le schéma vélo départemental se trouve dans le RP T1 p56. Les sites Natura 2000 se trouvent dans le RP T1 p67

V. Avis des PPA, des organismes consultés, de la CDPNAF, de la MRAe (Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne), de la CDNPS

Le projet de PLU arrêté par DM du 3 novembre 2016 a été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées à son élaboration (PPA), aux communes limitrophes, aux établissements de coopérations intercommunales (EPCI), au Comité de vigilance pour la protection des riverains des carrières de granit rose de la Clarté, conformément aux articles L.153-17 et 17 du CU en date du 18 novembre 2016 (cf. Tableau plus bas). A l'issue d'un délai de 3 mois, en l'absence de réponse, l'avis est réputé favorable.

Il a également été transmis pour avis à la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) sur les EBC.

La commune littorale de Perros Guirec étant concernée par les 3 sites Natura 2000, le projet est soumis à évaluation environnementale de la MRAe (Mission régionale d'autorité environnementale).

Les avis sont résumés pour l'essentiel de leur contenu dans le tableau ci dessous.

Identité de l'organisme (Date réception de l'avis)	Essentiel de l'objet de l'avis émis sur le projet
RTE (7/12/2016)	Aucune installation (HTB) n'est présente sur le territoire.
Tregastel (9/12/2016)	Avis favorable. Aucune observation.
Région Bretagne (13/12/2016)	Rappel des orientations politiques de la Région Bretagne sur l'aménagement du territoire.
Saint Quay Perros (22/12/2016)	Avis favorable. Souhait : une réflexion commune pour revoir le périmètre de protection du Manoir de Pont Couennec.
Pays de Guingamp (26/12/2016)	Pas de remarque particulière.
Pleumeur Bodou (29/12/2016)	Avis favorable. Aucune observation.
Préfecture 22. DDTM, Service Planification, logement et urbanisme (1/02/2017)	<p><u>Remarques générales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Engagement fort en matière de sobriété foncière, de préservation de l'activité agricole, de préservation du patrimoine littoral, écologique et paysager. - La projection des besoins en logements sur 15 ans est en contradiction avec cette volonté (zones 1AU) ; - Les engagements en matière de mixité sociale sont respectés ; - La création de plusieurs STECAL devra être soumise à la CDPENAF ; - Certaines propositions sont en contradiction avec la loi Littoral (continuité, bande des 100m, extension limitée dans les EPR. <p><u>1. Compatibilité avec la loi Littoral</u></p> <p><i>1.1 Continuité de l'urbanisation (article L. 121-8 CU)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - ER pour l'extension de la STEP à Kervoalan Bras : En discontinuité. Demande d'une dérogation ministérielle. - Zone de Rendreus : ne peut être classée en constructible (zone d'urbanisation diffuse ; absence de nombre et densité significative de construction). - Les zones Uc, Ud, et Ue de Traou Morgan ainsi que la zone Ut du camping de Claire Fontaine: ne peuvent être classées en constructible (absence de continuité d'urbanisation). - Règlement littoral des zones A et N autorise : <ul style="list-style-type: none"> * les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs sans restrictions : la loi autorise seulement en continuité des villages ou agglomérations. * les constructions de logement sont autorisées « à proximité » des exploitations agricoles : la loi autorise seulement au sein des exploitations existantes. * en zone A, les constructions destinées à la diversification de l'activité agricole ne peuvent être autorisées en discontinuité. Seuls les changements de destination pourront

être admis (a. L 151-19 du CU).

* le projet prévoit 4 secteurs Nt : étant situés en discontinuité, seule l'extension limitée pourra y être autorisée, en dehors de la bande des 100m.

* le secteur Nn (en discontinuité) ne peut autoriser la création d'équipements et constructions (vestiges archéologiques), seulement des aménagements des constructions.

1.2. Espaces proches du Rivage (EPR) (article L. 121-13 CU)

Le projet prévoit plus de 20ha de zone AU en EPR, plus les surfaces d'extension en zone U. L'ensemble des zones 1AUc, 1AUd et en particulier 2AUd de Traou Costiou et de Trougoul (plus de 15ha) ne peuvent être considérées comme une extension limitée.

1.3. Bande des 100m (article L. 121-16 CU)

* Situés dans des secteurs non urbanisés de la Bande des 100m et classés en zone constructibles : Randeus, qqs parcelles sur Ploumanach.

* La réduction de la zone NL au sud de l'anse de Ploumanach n'est pas justifiée.

- *Règlement littéral de la zone N* : interdiction de construire dans la Bande concerne aussi les extensions et changements de destination.

Des extraits des jugements du TA de Rennes et de la CAA de Nantes sont joints à l'avis.

Les extraits des documents graphiques des zones ne répondant pas à la Loi Littoral sont extraits et joints à l'avis.

2. Compatibilité avec le SCoT du Trégor

Le projet prévoit 8 zones 1AU (38,33ha) et 4 zones 2AU (24,88ha). Cela est contraire aux prescriptions du SCoT qui prévoient que le total des zones 1AU est inférieur à celui des zones 2AU.

3. Stratégie de développement urbain et réduction de la consommation foncière

La projection des besoins à 15 ans est contreproductive et la part des zones 1AU dans les zones AU aggrave le risque de consommation foncière non maîtrisée.

Les besoins de foncier sont évalués à 65ha dont 34% (22ha) par réhabilitation, dents creuses, densification, réutilisation d'espaces délaissés. Favorable à l'accueil des jeunes ménages, mixité sociale et générationnelle.

4. Les Stecal (Loi ALUR)

Le projet prévoit 8 STECAL avec des vocations spécifiques (campings, tourisme et loisirs, déchetterie, STEP, carrières, mise en valeur de secteurs archéologiques) qui permettent des constructions et qui devront être soumis à l'avis de la CDPENAF.

5. Protection des sites archéologiques

Le RdP et le règlement devront être mis à jour pour intégrer le courrier du SRA du 24 mars 2014, mis à jour le 10 octobre 2016, présentant la liste et la cartographie des zones de protection archéologique.

Ces documents sont joints à l'avis.

6. Compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne et les SAGEs Baie de Lannion et Léon Trégor

- *Zones humides* : joindre le rapport d'inventaire au PLU, dans les dispositions générales du règlement préciser que les dispositions du CE et du SDAGE et des SAGE sont applicables même si une ZH n'est pas répertoriée dans l'inventaire et s'avère exister en cours d'instruction.

- *Cours d'eau* : nom du BE, non validé complet sur sa partie Est.

- *Inondations au niveau du ruisseau de Kerduel* (en limite des St Quay) : Prévoir des travaux en lien avec le CD22.

7. Gestion des eaux pluviales

- La déclaration de rejet n'a pas été effectuée auprès de la DDTM. Le SDAEP n'a pas été transmis pour validation à la Police de l'eau.

- Il n'y a pas de données pédo-géologiques, pas de carte d'aptitude des sols à l'infiltration à la parcelle.

	<p>- Le RdP n'évoque pas les éventuelles surcharges hydrauliques du réseau de collecte en cas d'évènements pluvieux importants. Il n'est pas fait mention pour le Zonage d'assainissement des eaux usées du secteur classé en zone à la pêche à pied.</p> <p><u>8. Eau potable</u> Le RdP (Tome 1, p.102) est incomplet sur l'existant et le prévisible. Manque un Bilan annuel de la qualité de l'eau.</p> <p><u>9. Risques et nuisances</u> - <i>Rapport de Présentation (RdP)</i> * Tome 1 p.107 : compléter avec le DDRM du 12 juin 2015 (Préfet). * Risque de séisme et de tempête : p.115, compléter avec les arrêtés de catastrophes naturelles. * Risque radon concerne la commune. Compléter et rappeler les mesures à prendre et la périodicité des mesures à effectuer. - <i>Règlement littéral</i> Dispositions générales : Titre 1. Compléter avec des règles de construction parasismique.</p> <p>La fiche « risque inondation » (arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle) et la fiche « risque radon » sont jointes à l'avis.</p> <p><u>10. Qualité de l'air</u> Peu de données dans le RdP. Pas de recensement exhaustif sur les sources de pollution. Porter une attention à la végétalisation des espaces verts et au choix des essences (éviter les réactions allergiques, les chenilles processionnaires).</p> <p>Le courrier adressé par l'ARS est joint à l'avis.</p> <p><u>11. Sites et sols pollués</u> Tome 1, P. 123-124 : 61 sites, préciser qu'une étude devra être réalisée avant tout changement d'usage (en particulier sur les anciens sites de stockage de déchets des marées noires, à proximité d'une zone 2AU).</p> <p><u>12. Servitudes relevant de la défense</u> AR1, champ de vue du sémaphore : le plan est erroné.</p> <p>Le courrier et le plan de la servitude AR1 (4 janvier 2017) sont joints à l'avis.</p> <p><u>13. Numérisation du PLU et téléversement dans le Géoportail de l'urbanisme (GPU)</u> (depuis le 1^{er} janvier 2016)</p> <p><u>14. Réseau de communications (société Orange)</u> Reprend les considérations de Orange. Le règlement littéral mentionnant l'obligation de desserte des réseaux téléphoniques en souterrain sur les zones AU, N et A ne peut être opposé. Modification du RdP.</p> <p><u>15. Remarques diverses</u> RdP : qqs erreurs matérielles. Règlement littéral : zones A et N, article 2 : indiquer que les annexes aux bâtiments d'habitation ne doivent pas conduire à la création de logements supplémentaires. Annexes incendie : préciser le respect des règles définissant la desserte et la défense contre l'incendie pour les bâtiments d'habitation et artisanaux ou industriels.</p>
INAO	Pas d'objection sur le projet qui n'affecte pas l'activité des AOP, IG et IGP concernées.
Lannion-Trégor Communauté (LTC) (03/02/2017)	<p><i>Avis favorable avec quelques remarques</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les objectifs du PADD sont cohérents avec les compétences exercées ; - Habitat : cohérence avec les objectifs démographiques et le futur PLH, effort en termes de logements sociaux (SRU) ; - Environnement : protection des ZH et bocage et TVB. Ecrire la règle de protection des ZH inscrite dans le SAGE en cours d'EP ; - Assainissement : qqs modifications dans le RdP, modifier la cartographie ; Volet -

	<p>Economique : Espace d'activité de Kergadic conforme au projet de LTC ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Par rapport au SCoT : * Orientations générales satisfaisantes; * Réécriture partielle concernant les commerces de détail de plus de 200 m2 en zone UY2 et AUY2 * La fixation d'un périmètre de centralité commerciale qui se développe jusqu'au Pont Ar Sauz ne peut être retenue (cf SCoT) et doit être réduite.
<p>DDTM, CDPENAF</p>	<p><i>Avis favorable avec 2 réserves :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ajouter la notion de réciprocité aux dispositions réglementaires ; - Indiquer que les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants en zone agricole ou naturelle ne doivent pas conduire à la création de logement supplémentaire. <p>Concernant la <i>délimitation de 9 STECAL en zone naturelle, agricole ou forestière</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Avis favorable à la délimitation du secteur Ne (station d'épuration et déchetterie) avec demande de dérogation pour l'extension de la STEP ; - Avis favorable à la délimitation du secteur Ny Carrière de La Clarté, sous réserve d'interdiction d'implantation de parcs photovoltaïques au sol sur des parcelles actuellement en usage agricole ; - Avis favorable à la délimitation du secteur Nn- Site de Keroic sous réserve que le règlement n'autorise pas la création d'équipements ou constructions ; - Avis favorable à la délimitation du secteur Nt (West camping, Ranolien, ferme de Kerangloff) ; - Avis favorable à la délimitation du secteur Na Parc des sculptures - Avis défavorable à la délimitation du secteur Nt Espace de loisirs de Kérouvéden. <p>Attention : la loi Littoral pourrait compromettre la délimitation de ces secteurs.</p>
<p>MRAe</p>	<p><u>1. Recommandations générales:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Actualiser le scénario démographique en tenant compte des données les plus récentes et en évaluer l'efficacité environnementale au regard des scénarios alternatifs contrastés tant en matière de nouveaux habitants que de nouveaux logements construits. - Dresser un diagnostic des éléments constitutifs de la nature en ville dans la perspective de mettre en place des actions de préservation et de valorisation. - Consolider l'état initial de l'environnement sur les thématiques relatives au paysage, à l'eau, à la qualité de l'air, au bruit et à la qualité des sols en vue de définir plus précisément les enjeux pour le territoire. - Etayer la démonstration de la prise en compte par le projet PLU des documents supra communaux. - Ajouter pour chaque indicateur de suivi la valeur cible ou l'objectif à atteindre (quantitatif ou qualitatif) pour faciliter l'évaluation du PLU. - Mettre en place pour l'ensemble des corridors écologiques identifiés un zonage adapté à la vocation et à la préservation de ces espaces (le zonage A ne paraît pas adapté). - Pour le secteur urbanisable de Kroas Lescop étendre la zone de réduction de l'éclairage aux zones potentielles de déplacement des chiroptères. - Reconsidérer et rééquilibrer le phasage des zones 1AU et 2AU et privilégier le classement 2AU pour toutes les zones urbanisables (habitat) localisés en extension de l'enveloppe urbaine. - Préciser les modalités de calcul du niveau de densité et introduire un indicateur de suivi permettant de s'assurer que le niveau de densité minimal a été systématiquement atteint pour toutes les opérations d'aménagement à vocation d'habitat. - Evaluer le projet au regard des objectifs relatifs à la transition énergétique (consommation énergétique et production d'énergies renouvelables). - Préciser les travaux envisagés sur le réseau de collecte des eaux usées permettant de réduire les rejets non contrôlés dans l'anse de Perros. - Evaluer le niveau de dimensionnement retenu pour les ouvrages de régulation des eaux pluviales au regard des risques et des impacts potentiels encourus et de mettre en place un indicateur de suivi permettant de mesurer a posteriori l'efficacité des dispositifs de rétention des eaux pluviales. - Rappeler les dispositions à mettre en œuvre pour réduire l'exposition des populations au radon par le biais des règles de construction à respecter.

<p><u>2. Qualité de l'évaluation environnementale</u></p> <p><u>1) Qualité formelle du dossier</u></p> <p><i>La MRAe recommande</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>RdP</u> en 3 tomes dont T3 évaluation environnementale. Lever l'ambiguïté sur la place de l'évaluation environnementale dans la présentation du Rapport. - Document graphique : Faire apparaître les caractéristiques des communes limitrophes, telles que l'urbanisation et les espaces naturels ; Utiliser des trames plus visibles pour faire apparaître les limites des zones. - Préciser la personne qui a travaillé sur le rapport. - Placer le résumé non technique en tête de rapport. <p><u>2) Qualité de l'analyse</u></p> <p><u>1. La capacité d'accueil du territoire</u></p> <p>Des insuffisances sur certains thèmes et enjeux environnementaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Les éléments de la TVB</u> : <i>La MRAe recommande</i> de dresser un diagnostic de l'enveloppe urbaine dans la perspective d'identifier les éléments constitutifs de la nature en ville et de proposer des actions à mettre en place pour la préserver et la valoriser. Montrer comment le PLU participe à la création de corridors écologiques. - <u>Le paysage</u> : enjeu, mais analyse succincte (grandes unités paysagères). <i>La MRAe recommande</i> de développer l'analyse paysagère en définissant les enjeux des différentes entités du territoire, dans la perspective d'en faire un objectif significatif pour le projet de PLU. - <u>Le volet « eau »</u> : <i>La MRAe recommande</i> d'inclure et analyser les données des différentes stations de suivi installées en aval permettant de caractériser l'état écologique des masses d'eau (données 2013). - <u>L'alimentation en eau potable</u> : <i>La MRAe recommande</i> d'établir un bilan quantitatif et qualitatif de l'alimentation en eau potable pour la commune et d'en dresser les perspectives. - <u>L'énergie</u> : <i>La MRAe recommande</i> de préciser le profil énergétique de la commune qui pourrait établir un inventaire des gisements existants et potentiels des énergies renouvelables. - <u>La qualité de l'air</u> : Analyse trop générale. <i>La MRAe recommande</i> d'étayer l'analyse dans la perspective de définir des zones à enjeux et de croiser ces informations avec le projet d'urbanisation. - <u>Le bruit</u> : Analyse trop générale. <i>La MRAe recommande</i> d'étayer l'analyse dans la perspective de définir des zones à enjeux (zones de nuisances sonores potentielles, zones de calme) et de croiser ces informations avec le projet d'urbanisation. - <u>La qualité des sols</u> : Absente du diagnostic. Hors elle est présente dans le SCoT. <i>La MRAe recommande</i> de l'inclure dans le rapport. <p><u>2. Justification des choix et analyse des alternatives</u></p> <p>Appréciation incertaine des perspectives démographiques par rapport à la tendance récente et au regard du taux d'occupation des logements obère la fiabilité du scénario retenu en termes de besoins de logements et de consommation foncière.</p> <p>Absence d'analyse comparative avec d'autres scénarios.</p> <p><i>La MRAe recommande de</i> : actualiser le scénario de croissance démographique en tenant compte des données les plus récentes ; évaluer l'efficacité environnementale du scénario d'accueil et de production de logements au regard des scénarios alternatifs contrastés.</p> <p><i>La MRAe recommande de</i> : exposer les alternatives sur le secteur de Mezo Braz (création d'une aire de stationnement auto, vélo et de stockage de bateaux), dans la perspective de démontrer que ce projet d'extension (zone AUe) s'est effectivement inscrit dans une démarche ERC.</p> <p><u>3. Analyse de la cohérence externe</u></p> <p>Cohérence avec les documents supracommunaux inégale SDAGE, SAGE, SRCE, SRCAE, PRSE).</p> <p><i>La MRAe recommande de</i> : exposer la cohérence du PLU avec ces documents.</p>
--

4. Dispositifs de suivi

La MRAe recommande de : préciser le résultat attendu quantitatif ou qualitatif.

3. Prise en compte de l'environnement

1) La préservation de la TVB et la protection des espaces agricoles et naturels

La MRAe recommande de : mettre en place sur les corridors écologiques identifiés un zonage adapté à leur vocation et à leur préservation (N ou zonage continuités écologiques au lieu de A)

Dans les zones à urbaniser *La MRAe recommande de :*

- Pour la prise en compte des chiroptères à proximité de la zone 1AUc Kros Lescop, étendre la zone de réduction de l'éclairage aux zones potentielles de leur déplacement vers le sud de la zone.
- Mise en place de mesures compensatoires au nord de la zone de Kergadic (OAP, destruction partielle d'une ZH).
- Elargir la réflexion relative à la réhabilitation des anciens sites carriers aux possibilités de renaturation (pas seulement zones de loisirs).

2) Une urbanisation compacte et de qualité

Pose le problème du phasage de l'ouverture à l'urbanisation sur la base des scénarios d'évolution démographique. *La MRAe recommande de*

- Revoir le phasage et privilégier l'urbanisation à c.t des zones situées au sein de l'enveloppe urbaine et proches des centralités.
 - Retenir un niveau de densité brute (et non nette).
 - Introduire un indicateur de suivi permettant de s'assurer que le niveau minimal a été atteint pour toutes les opérations d'aménagement.
- Classement pertinent de l'enveloppe urbaine. Lutte contre le mitage rural.

3) La transition énergétique

L'impact du projet de PLU sur la consommation énergétique (dans les OAP posture plus incitative que prescriptive dans le règlement) et la production d'énergie n'a pas été évalué. L'objectif du SCoT est de produire 20% de l'énergie consommée.

La MRAe recommande d'inclure cette réflexion dans l'évaluation environnementale du projet et de l'évaluer au regard de l'objectif fixé par le SCoT.

La MRAe recommande de proposer dans le règlement des prescriptions plus incitatives.

4) La gestion durable de l'eau

Le PLU a vocation à traduire une approche durable de l'eau.

- La gestion des eaux usées (AC et ANC) est satisfaisante au regard des zones U et AU.

Le Rapport ne signale pas le secteur classé en zone impropre à la pêche à pied (Anse de Perros).

La MRAe recommande de préciser les travaux envisagés pour réduire le rejet des eaux usées dans l'anse de Perros.

- Le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales privilégie l'infiltration à la parcelle. Il prévoit le dimensionnement des ouvrages de gestion selon une période de retour décennale (norme européenne est 20 ans pour les zones résidentielles, 30 ans pour les centre villes et zones d'activités).

La MRAe recommande de

- ° Evaluer le niveau de dimensionnement des ouvrages de régulation des eaux pluviales au regard des risques et des impacts potentiels encourus ;
- ° Mettre en place un indicateur de suivi spécifique permettant de mesurer a posteriori l'efficacité des dispositifs de rétention des eaux pluviales.

5) Risque et santé

Le PLU a vocation à contribuer au bien être et à l'amélioration du cadre de vie. Bonne prise en compte des risques identifiés. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Kernon (à proximité du stockage des déchets des marées noires) sera soumise à étude et dépollution.

La MRAe recommande de rappeler les dispositions à mettre en œuvre pour réduire

<p>Chambre d'agriculture 22 (17/02/2017)</p>	<p>l'exposition des populations au radon par le biais de règles de construction à respecter.</p> <p><i>Observations concernant les bâtiments pouvant changer de destination (a. L151-11 CU)</i> Choix de repérer en secteurs A et N des bâtiments qui pourront changer de destination. Acceptable : le repérage des bâtiments de caractère pour les faire évoluer en habitation ; Les bâtiments d'activités en zone rurale doivent rester dans le domaine artisanal ou productif. Faire évoluer le règlement écrit soit en limitant les possibilités de changement de destination pour ces bâtiments, soit en les excluant du repérage.</p> <p><i>Observations concernant les STECAL</i> STECAL Ny (extraction des richesses du sous sol). Certaines parcelles de ce secteur sont encore des parcelles agricoles ; Ne souhaite pas la possibilité d'installations de panneaux photovoltaïques au sol (cf. SCoT). Modifier le règlement. STECAL NN (secteur archéologique de Keroïc au cœur de la zone agricole). Retirer du règlement la possibilité de « création, extension des équipements et constructions publics destinés à la mise en valeur des vestiges archéologiques ou ne la compromettant pas ».</p> <p><i>Observations concernant le RdP.</i> Tome 2 p. 19, erreur matérielle concernant l'évolution des surfaces de la zone A au PLU actuel et au PLU révisé.</p>
<p>Conseil départemental 22 (21/02/2017)</p>	<p><i>Quelques propositions relatives au réseau routier départemental, aux sentiers de randonnée et aux milieux naturels.</i></p> <p><u>1. Règlement</u> - Dispositions générales ouvrages spécifiques : Modifier les dispositions relatives au recul pour l'implantation des éoliennes (RD788 et 6 et RD 786D) - Dispositions relatives aux zonages concernant les marges de recul : modifier le long de la RD6 (35m) notamment le long de la zone 1AUd, RD 786D (15m) - Les conditions d'occupation et d'utilisation du sol : compléter l'a.2 - Les accès : compléter l'a.3 (desserte et voirie) - La desserte des terrains par les réseaux : a.4 (assainissement des EP, et eaux usées) rejet dans les fossés du réseau routier départemental. - Les clôtures : a.10 (tenir compte des distances de visibilité le long des routes départementales). - Les aires de stationnement : a.11 (recul de l'accès pour des raisons de sécurité).</p> <p><u>2. Les emplacements réservés</u> En concertation avec l'Agence technique de la Maison du département de Lannion si il y a un risque d'impact sur le réseau routier départemental.</p> <p><u>3. Les documents graphiques</u> - Noter l'appellation des routes départementales ; - Reporter les marges de recul ; - Faire figurer les interdictions de nouveaux accès.</p> <p><u>4. Les OAP</u> Zone 1AUd de Park an Allée Nord : mettre en sens unique la voie du chemin de Roz Anr Wen à l'ouverture à l'urbanisation ; faire figurer la marge de recul de 35m ; pour une opération supérieure à 1ha, prévoir une étude hydraulique et si il y a besoin d'ouvrages de rétention les positionner selon le règlement de la voirie départementale.</p> <p>Solliciter l'Agence technique de la Maison du département de Lannion</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour autorisation lors d'aménagements qui impactent le réseau routier départemental et/ou génèrent un rejet d'eaux pluviales dans les fossés du réseau routier départemental ; - pour avis dès qu'il existe un impact sur le réseau routier départemental. <p><u>5. La protection des milieux naturels</u> - Les sentiers de randonnée Carte incomplète (manquent 3 tronçons). Joindre la carte actualisée. Pour protection et information auprès du grand public. Quand les chemins inscrits au PDIPR empruntent des terrains privés, assurer la continuité et prévoir une convention entre la commune et le propriétaire. - La flore d'intérêt patrimonial Ajouter au dossier les espèces végétales à protéger jointes à l'avis en tant qu'éléments de paysage.</p>

CDNPS	<i>Avis favorable sur les EBC sous réserve :</i> Revoir le classement de certaines parcelles des vallées de Traouïero, la vallée de Kerdouel, de boisements urbains de Ranolien et Krec'h Morvan selon les principes et propositions de la DDTM.
--------------	---

VI. Organisation et déroulement de l'enquête

1. Organisation de l'enquête

Compte tenu des délais très courts entre ma désignation par le Tribunal administratif (14 mars) et le début de l'enquête (7 avril), l'organisation de l'enquête, sa durée et les dates d'ouverture et de clôture, le nombre et les dates de permanence, les conditions d'information du public, de publicité et d'affichage, ont été décidées par téléphone avec la responsable du service de l'urbanisme de la ville de Perros Guirec. L'arrêté et l'avis d'enquête m'ont été adressés pour avis.

Le 31 mars je me suis rendue à la mairie de Perros Guirec. J'ai rencontré l'adjoint chargé de l'urbanisme, Mr Jean-Claude Banchereau, Magalie Bourreau service de l'urbanisme, Sophie Collet Chargée d'études Service eau et assainissement Lannion-Trégor Communauté, Etienne Roisé, Service Urbanisme, Lannion-Trégor Communauté. Je ne disposais pas du projet avant cette première rencontre, ce qui n'a pas permis un échange approfondi mais plutôt une découverte du PLU, replacé dans son contexte chronologique et politique.

Ont été abordés essentiellement la concertation, le déclassement de certaines zones constructibles par rapport au PLU actuel, les contraintes de la loi Littoral et des documents supracommunaux, les enjeux d'urbanisation (et les différents zonages) et de logements sociaux, les campings, l'aire d'accueil des gens du voyage, les enjeux environnementaux (ZH, EBC, bocage, landes, zones naturelles et agricoles), le volet commercial au regard du SCoT, la gestion des eaux pluviales (enquête publique séparée), la gestion des eaux usées (enquête publique séparée).

Les conditions d'organisation de la salle de permanence ont été précisées : affichage du plan du PLU actuel et du plan du projet de PLU soumis à l'enquête, mise à disposition d'un dossier, mise à disposition d'un support informatique. Les conditions de transmission en temps réel des mails, courriers et inscriptions au registre ont été rappelées.

Puis j'ai procédé à une visite de « découverte » du territoire communal dans les principaux lieux de la révision : les différents centres urbains, les plages, les ports, les zones « requalifiées » au regard de la constructibilité (Randreus, route de Pleumeur Bodou, Kerzinaan, route de Kervélégan), le projet d'implantation de l'aire d'accueil des gens du voyage, l'Espace de Développement commercial à Kerabram, la zone 2AU dans les EPR, la vallée des Traouïero, les lieux d'opération de logements sociaux, la STEP, la déchetterie, les carrières .

2. Publicité de l'enquête

2.1. Avis officiels

1) Ouest France

- 1^{er} avis : Mardi 21 mars 2017

- 2^{ème} avis : Lundi 10 avril 2017

2) Le Télégramme

- 1^{er} avis : Mardi 21 mars 2017

- 2^{ème} avis : Lundi 10 avril 2017

2.2. L'affichage

L'avis de l'enquête sur fond jaune a été affiché, à partir du mercredi 22 mars 2017, avant l'ouverture de l'enquête dans les lieux suivants : mairie de Perros-Guirec, office de Tourisme, Maison du Littoral, bibliothèque municipale et son annexe à Ploumanac'h, Capitainerie, Maison des Traouïero, la « Rotonde » à Trestraou, dans les vitrines des anciens locaux des services techniques (14 rue de la Poste), dans les bureaux de vote pour les élections présidentielles, gymnase Yves le Jannou et gymnase de Kerabram du dimanche 23 avril au dimanche 7 mai.

Des photos en attestent. J'ai pu le vérifier personnellement lors de ma visite sur les lieux avant le début de l'enquête et lors de mes différentes permanences et visites sur le terrain durant l'enquête. Le certificat d'affichage atteste de cet affichage du mercredi 22 mars au vendredi 12 mai 2017.

2.3. Information sur le site Internet de la Ville et de Lannion Trégor Communauté

L'enquête publique est annoncée sur le site de la commune de Perros Guirec pendant toute la durée de l'enquête. Le dossier d'enquête y est consultable <http://ville.perros-guirec.com/ma-ville/urbanisme/les-documents-d-urbanisme/contenu-dossier-d-enquete-plu.html>. Les différents documents composant le dossier sont disponibles par téléchargement.

L'enquête publique est également annoncée sur le site de Lannion Trégor Communauté qui a compétence en matière d'urbanisme depuis le 27 mars 2017 : <http://www.lannion-tregor.com/fr/habitat-urbanisme/plu-communales/plu-de-perros-guirec.html>. Les différents documents composant le dossier y sont disponibles par téléchargement.

2.4. Information sur les 7 panneaux d'affichage lumineux de la ville

En différents lieux de la commune à partir du 22 mars : Rond Point de Pont-Couennec, rue E. Renan, place de l'Eglise, Trestraou, Place Saint Guirec, Kérabram.

Des photos en attestent. J'ai pu le vérifier personnellement lors de ma visite sur les lieux avant le début de l'enquête le 31 mars et lors de mes différentes permanences et visites sur le terrain durant l'enquête.

2.5. Information dans les pages locales des journaux

- Le Télégramme, vendredi 24 mars
- Le Trégor, jeudi 30 mars
- Ouest France, lundi 3 avril
- Le Trégor, jeudi 20 avril
- Le Télégramme, jeudi 20 avril
- Le Télégramme, mardi 25 avril
- Le Trégor, jeudi 27 avril
- Ouest France, mardi 9 mai
- Le Trégor, jeudi 11 mai

2.7. Le projet d'enquête a été notifié aux personnes publiques associées (PPA) concernées le 18 novembre 2016, plus de 2 mois avant l'ouverture de l'enquête :

M. le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat 22 -
M. le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie 22
Conseil Départemental 22 - M. le Président
Conseil Régional Bretagne - M. le Président
Syndicat mixte gestionnaire du SCoT du Tregor
Lannion Trégor Communauté
DDTM Service planification, logement, urbanisme
Centre régional de la Propriété forestière
INAO Caen
Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Bretagne (DREAL)
CDPENAF
Syndicat régional de la conchyliculture
Organismes ayant souhaité être consultés ou ayant été consulté
SAGE de la Baie de Lannion
SAGE Argoat Trégor Goëlo
Comité de Bassin Versant du Léguer (pour info)
Comité de Bassin Versant du Jaudy-Guindy-Bizine (pour info)
Communes limitrophes
Lannion
Louannec
Pleumeur Bodou
Tragastel
Saint Quay Perros
Comité de vigilance pour la protection des riverains des carrières de granit rose de la Clarté

Les avis sont joints au dossier d'enquête et consultables par le public.

3. Déroulement de l'enquête et observations du public

Le dossier était mis à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie et de manière dématérialisée sur le site internet de la mairie.

J'ai tenu 5 séances de permanences les vendredi et lundi, autour des week end, durant les périodes de vacances scolaires, de manière à faciliter la venue des résidents secondaires.

Il s'agit ici de décrire de manière purement factuelle le déroulement proprement dit de l'enquête. Seront *décrites* (sans analyse) les *observations de la population* dans les inscriptions au registre et les courriers reçus durant cette enquête.

- Vendredi 7 avril 2017 : 13h30-16h30. Première permanence

Nombre de visites : 15

Nombre d'inscriptions au registre : 5

Nombre de courriers : 3 (C1, C2, C3)

Entre les deux permanences :

Inscriptions au registre : 0

3 Courriers : C4, C5, C6

- Vendredi 21 avril 2017 : 9h00-12h00. 2^{ème} permanence

Nombre de visites : 15

Nombre d'inscriptions au registre : 7

Nombre de courriers : 4 (C7, C8, C9, C10)

- Lundi 24 avril 2017 : 9h-12h. 3^{ème} permanence

Nombre de visites : 14

Nombre d'inscriptions au registre : 5

Nombre de courriers : 2 (C11, C12)

Entre les deux permanences :

Inscriptions au registre : R18, R19

4 Courriers : C13, C14, C15, C16

- Vendredi 5 mai 2017 13h30-16h30. 4^{ème} permanence.

Nombre de visites : 22

Nombre d'inscriptions au registre : 13

Nombre de courriers : 8 (C17, C18, C19, C20, C21, C22, C23, C24)

Entre les deux permanences :

Inscriptions au registre : R33, R34, R35, R36

6 Courriers : C25, C26, C27, C28, C29, C30

- Vendredi 12 mai 2017 13h30-16h30. 5^{ème} permanence (clôture).

Nombre de visites : 28

Nombre d'inscriptions au registre : 10

Nombre de courriers : 11(C31, C32, C33, C34, C35, C36, C37, C38, C39, C40, C41)

Au total on note :

Nombre de visites : 94

Nombre d'inscriptions au registre : 51

Nombre de courriers : 41

Nombre de mails : 41

Nombre total d'observations : 133

Tableau des remarques au registre

N° observation Registre (R)	Identité du demandeur	Essentiel de l'objet de l'observation
R1	J.L Peron 43 rue de Trestignel	Remise du courrier C1
R2	Le Guilcher 81 route de Randreux	Remise du courrier C2. Parcelles 2937, 3028, 3027. Pourquoi ces parcelles sont elles concernées par la servitude AC2 ? Quelles en sont les contraintes ? <i>Demande : Suppression de cette servitude sur nos parcelles.</i>
R3	Mme Bodenes	Remise du courrier C3. <i>Demande : Possibilité de repousser la limite de la zone N de quelques mètres vers le Nord.</i>
R4	Mr Glorion	Parcelles C 242, 650 m2 en zone agricole. Risque de friche agricole. <i>Demande : les classer en zone constructible.</i>
R5	Mme Czerniak (indivision)	Parcelle D 1107 actuellement en zone UC (en état de friche) Chemin de Traou Treuz. Aucune végétation de qualité particulière (esthétique, historique, écologique) ; Ne fait pas l'objet d'une exploitation forestière ; N'est pas un espace naturel méritant une protection ; Ne répond pas à l'a. R 123-8 du CU. <i>Demande : Ne comprend pas le projet de classement d'une partie de cette parcelle en N (au milieu de la zone UC).</i>
R6	Daniel Guirec	Rappel du mail M4 concernant les parcelles C 814, 816, 818,

		demandant sa requalification en terrain constructible (actuellement en Ud requalifié en A).
R7	Claire Lelay-Salvi	Propriétaire d'une Pension de chevaux, élevage. <i>Route de Kervelegan, Kervaslet</i> , parcelle 1750, classée actuellement N. Dans le projet, elle semble se situer en ZH. Cette ZH n'existe pas, le ruisseau Dour Bihan est en dessous. <i>Demande</i> : revoir le classement en ZH. Son classement dans une ZH remettrait en cause un projet d'extension.
R8	Le Bihan	<i>Route de Kervelegan</i> . Parcelle B1058. Une maison a été construite dans le passé au milieu de la parcelle en raison d'une marge de recul liée à un projet de route qui n'a pas été réalisé. <i>Demande</i> : zonage de la portion de la parcelle entre la maison et la route en constructible.
R9	B. Cornic	Dépose un courrier C7 <i>Demande</i> : Maintien des parcelles 1293 et 1294 (Randreus) en zone Ucz. La parcelle 1294 est requalifiée en N. Pour quelle raison ?
R10	Ch. Sauquet Chemin de Kerleo Braz	Dépose un courrier C8 <i>Demande</i> : protéger, préserver, classer un four à pain situé sur la parcelle 45 dans le patrimoine communal. Demande d'intérêt général patrimonial. Sauver l'édifice.
R11	Mme Clerice	Dépose un courrier C9 <i>Demande</i> : <i>Route de Pleumeur</i> requalification en zone constructible des parcelles B 2819 et B2824 classées en A au projet de PLU. Lot 7 d'un lotissement viabilisé.
R12	Collectif du secteur de l'OAP n° 16	Un courrier sera adressé.
R13	A. Dufernier	Col de Trestignel. Beau calvaire. Magnifique vue sur la mer. En dessous, parcelle triangulaire enherbée avec arbres, léguée à la commune avec clause de maintien en zone d'agrément. Respecter les objectifs du legs et ne pas masquer le soleil par rapport aux panneaux photovoltaïques du 38 bd de Trestrignel. Zone Uca(z).
R14	Mr et Mme Morvannou	Dépôt courrier C11. <i>Demande</i> : Raison du classement en N et ZH de notre parcelle 288.
R15	Mr Stroobant pour le Comité de vigilance des riverains des carrières	<i>Demande concernant le règlement de la zone Ny (carrières)</i> Confirmation que le règlement est inchangé, que seuls sont autorisés extraction et transport, que le concassage de surface ou autre activité de polissage ne sont pas autorisés. (environnement urbanisé et crainte de pollution par activités de surface).
R16	Mme Ollivier	<i>Demande ZH Ploumanach incomplète (zone du lavoir)</i> Ne tient pas compte du ruisseau desservant le lavoir (le Ru Gwen) pour créer un parking de stationnement des véhicules et des remorques de bateaux (zone 1AUe).
R17	Mme Inizan	Dépose le courrier C12 <i>2 Demandes</i> : - Préserver la sécurité et l'intégrité du chemin de Kernon (piétons, VTT, cheval) en limitant les voitures. Parcelles 138, 140 et 141 en 2AUd (càd agrandir légèrement la zone AUd actuelle) au lieu de AUc (densité plus faible) dans la perspective des lotissements à venir. . - Revoir les périmètres de centralité.
R18	J. Cl Le Goffic	Parcelle AX326, rue du docteur Saliou. Traou-Costiou <i>Demande</i> le classement en Uc. Modifier l'OAP 2.2 Traou-Costiou (1AUc) en conséquence car nous allons prochainement engager les travaux de viabilisation.
R19	Pascale Roquet	<i>Demande</i> : Classement de zone N des anciens chemins des carrières de granit rose entre le lavoir de Mer Gouez et Ranguillégan (promeneurs, biodiversité, refuge d'oiseaux), pour les préserver.

		Opposition à la DM de donner ce chemin communal aux carrières de granit rose.
R20	F. Pouliquen, indivision Carriou	<i>Dépose courrier C17</i> 87 rue de Randreus, Parcelles 3055-56-57 8879 m2. En limite de Tregastel.
R21	Ch Boutteville	<i>Dépose courrier C18</i> Parcelles A564 - 565 <i>Demande</i> : Classement de la parcelle A564 en constructible. Au PLU 2005, les 2 parcelles étaient en A avec un pastillage N pour la parcelle A565 déjà construite. Objectif : Construire sur A564, activité gîte, un car port, un espace bien être, une extension d'environ 40 m2.
R22	M. Fons Place des halles	<i>Dépose courrier C19</i> OAP 11 (voie d'accès par la servitude actuelle sur la propriété Faure)
R23	Mr Faure Place des Halles	<i>Dépose courrier C20</i> OAP 11 (voie d'accès par la servitude actuelle sur la propriété Faure Emplacement réservé n° 36
R24	Th LeVerge	<i>Dépose courrier C21</i> Proposition alternative concernant l'AAGV.
R25	Le Guilcher	<i>Dépose courrier C22</i> Complément du courrier C2/R2 Conteste le classement des parcelles 2937, 3028, 3027 en N. Demande classement en UC.
R26	J. Penot	<i>Dépose courrier C23</i> (Avec photos et rappels historiques et jugement du TGI de Guingamp) Reprendre dans le règlement ce texte « les plantation d'arbres à haute tige ne seront admissibles qu'à condition e ne pas gêner la vue des propriétés situées aux alentours » du Plan d'urbanisme approuvé le 19 novembre 1962 modifié le 4 mars 1974. Pour protéger l'avenir. Les arbres on été coupés à la suite du jugement du TGI.
R27	Mme Morvan 7 rue de la Jetée	<i>Inquiétude</i> : Creusement le long de la cale. Risque d'inondation Prolonger les blocs de granit vers le sud ?
R28	Paul Longeart	<i>Plusieurs demandes</i> : 1. Kerabram, route de Pleumeur, OAP 12.1 et 12.2. et OAP 20 équipements sportifs (route de kervasclet) : Parcelles 2390, 2392, 2395, 2432, 525 (environ 20 000 m2). Offre d'achat de la mairie en mars 2017. La proposition ne nous convient pas. D. RdV au maire Projet de vente des terrains avec plusieurs promoteurs. 2. Terrain Barnabanec. N° 1332. Bord de route, entouré de multiples constructions, enclave non construite. Dent creuse ? <i>Demande le classement en zone UD (maintien par rapport à 2005).</i> 3. Route de Pleumeur Parcelle 2569. <i>Demande le classement en zone UD (maintien par rapport à 2005).</i> « Ces trois requêtes peuvent être globalement négociées » (Sic) 4. Keranganou (proche cimetière) Parcelle 88 pourrait intéresser la ville ; demande un RdV. « Les 4 points peuvent être évoqués et négociés globalement » (Sic).
R29	Mme Chevé	<i>Dépose un courrier C24</i> <i>Demande</i> de changement de zonage de N en UC, parcelles 3051, 54, (constructible au PLU 2005) suivant le permis d'aménager déposé le 29/07/2016 et complété le 23/11/2016.
R30	Mr Quemper	<i>Secteur de Kerlessanouet Parcelle 868</i> Considère comme dent creuse. PC a été accepté mais remis en cause par l'Etat
R31	Mme Le Binic	Pour information PLU.
R32	Mr Daniel	Courrier suivra.
R33	Mr Cerliani	Parcelle AV18

	Promoteur	Localiser le bassin pour que la parcelle conserve un accès. Il ne peut pas y avoir une obligation de servitude qui risque d'être refusée. 3 petits immeubles (appartements collectifs) pour 12 appartements.
R34	Mr Le Goffic	1) Parcelles C136 et C137, utilisées et en retrait de la route de Pleumeur <i>Demande</i> : Classement A. 2) Parcelle E 291 pas cultivable. Constructible au PLU 2005 après aménagement. Classement A au projet de PLU. <i>Demande</i> : Classement UC, ferait une liaison entre les deux hameaux. 3) Parcelle AM213 a été lotie. Un des lots est vendu. 4) Parcelles AM 123 et AM 125 en UC au PLU 2005. <i>Demande</i> : maintien en UC et non 2AUC. (cf parcelles voisines) 5) AAGV : favorable à la position du collectif.
R36	Razavet (cf. Chevé)	Parcelles Convent Denis Morvan 270a, 275, 276, 277, 278 (regroupées), 279 (cour et chemin), 280, 281a, 283 (regroupées) <i>Demande</i> : maintien en 2AUdp (zonage du PLU 2005)
R37	Guerrec Grenes	La Clarté <i>Demande</i> : Parcelles 1137 1148 constructibles (classées Ny) La parcelle voisine 2092 a été classée constructible au PLU 2005.
R38	Mercier	Cf mail M6. Demande constructibilité Parcelle 3049 (Randreus).
R39	Prigent	Dépose le courrier C33 concernant l'AAGV.
R40	Fougères- Balay Fiche	Pour le comité de quartier Goas An Abat (250 signatures) Parcelle 142. Boisée. Passage entre les deux rues. Espace public actuel. A été désaffectée pour être mise en vente pour immeuble. Contraire au PADD axe 5. <i>Demande</i> : conserver cet espace non construit.
R41	Lopez	Kervélégan Parcelles 2742, 1055 ? 1056, véritable dent creuse, compléterait le hameau <i>Demande</i> : constructibilité.
R42	Bouteville	Complément au mail M26. <i>Demande</i> : zone tampon paysagée non construite sur la zone 1AUyc et mes parcelles pour assurer la tranquillité des hôtes (gîte).
R43	Annick Lissilor et Dominique Hervé	<i>Objet</i> : OAP Mezo Bras Inquiétude : accroissement flux de véhicules de part et d'autre du lavoir. Ne pas détruire la ZH (biodiversité). Demande d'information et concertation sur le projet.
R44	Berthou	OAP Goas an Abat. Propriétaire parcelle AV18/Bassin de rétention. Demande que la localisation du bassin soit revue pour permettre un accès des constructions par la rue Goas an Abat.
R45	Frinault	<i>Rue de Cornic</i> <i>Demande</i> : Entretien de la zone boisée classée Bd Corniche et essartage pour créer des cônes de vue sur la plage de Trestraou.
R46	Guelou	A Déposé courrier C35
R47	Le Barzic	OAP 19 Même demande que Mr Bouteville (R42) Séparer la zone commerciale de Kerabram des habitats.
R48	Le Tynevez Le Meur	Représentant l'association des usagers de la zone artisanale de Kergadic (Président). Opposition au projet AAGV sur Kergadic : - Demande de travailler et recevoir clients en toute tranquillité. - Risque de débordement des caravanes dans la rue. - Crainte de vol de ferrailles ; - Certains artisans habitent dans la zone, près de la rue Harel de Lanoe. Habitation la plus proche à 67m. - Risque de dévaluation financière des entreprises. - Possibilité d'accès par la rue Joseph Cugnot.
R49	Le Jaouen Hostion	Kervelegan, Kerambellec. Parcelle B882 classée en ZH PLU 2017. Impact financier.

		Constructible au PLU actuel. Devenu humide suite à des remblais effectués en aval pour élargissement de la RD. Pourrait être assaini en canalisant le passage de l'eau.
R50	Guillaume Signier	Dépôt courriers C37 et C38
R51	Mme Georges Chemin de kergadic	Kergadic OAP 6.2 Inquiétude de la sortie /entrée du lotissement futur. Elargir le chemin. Plus de trafic. Préfère une sortie par rue Toul al Lann. Plus de voies douces. Plus de haies paysagères. Strict respect des fossés drainants, mal entretenus (Zone très humide). Limiter l'atificialisation des sols.

Tableau des courriers

N° observation Courrier (C)	Identité du demandeur	Essentiel de l'objet de l'observation
C1	J.L Peron 43 rue de Trestrignel	Impossibilité actuelle d'accéder à la cabane de douaniers en pierres au 49 rue du Pré Saint Maur (chemin intégré dans une propriété). Monument d'intérêt historique, protégé par la loi Littoral. Va interroger la société de protection du paysage et de l'esthétique.
C2	Le Guilcher 81 route de Randreux	Détail de la remarque R2 avec photos présentant la nature de la végétation sur ces parcelles qui ne présente aucun caractère exceptionnel. Fait remarquer des erreurs sur les documents (par rapport à la révision du PLU de mai 2015) qui peuvent biaiser les choix de la révision : Les plans cadastraux utilisés sont anciens (problème de constructions inexistantes, division de parcelles) ; La ligne aérienne est mal positionnée et d'existe plus (ligne déposée en 2008); il n'y a plus de servitude.
C3	Mme Bodenes	Détail de la remarque R3 avec plans cadastraux. Parcelles AK290 et 304. La limite de la zone N est située sur ces parcelles, ce qui impacte la constructibilité. Afin de dégager une surface constructible suffisante et éviter une trop grande promiscuité avec la maison située en AK 307. <i>Demande : Possibilité de repousser la limite de la zone N de quelques mètres vers le Nord.</i>
C4	E. Le Flanchec	<i>Demande</i> de classement en zone constructible de la parcelle B 2963, espace restreint, en bordure de la RD6, <i>Kervélégan</i> . Des constructions existent de chaque côté de cette voie. L'interprétation de la loi Littoral laisse perplexe. Le PADD recommande la construction de logements sur des parcelles de 500m2 et densification.
C5	Mr Glorion La Clarté	Reprend la remarque R4. Parcelles C242 et C300 en zone agricole. <i>Demande : les classer en zone constructible.</i> « La commune fait ce qu'elle veut » (sic).
C6	Mr et Mme Corbel Daniel	<i>Avis favorable.</i> Projet d'extension sur propriété bâtie située en zone UBa. Satisfait du règlement sur cette zone pour ce type de projet.
C7	B. Cornic	<i>Demande : Maintien des parcelles 1293 et 1294 (Randreux) en zone Ucz.</i> Entité foncière délimitée à l'Ouest et à l'Est par des talus, au Nord et Sud par des sentiers de randonnée. Entité foncière viabilisée pour 2 habitations. 1 habitation a été construite (1993), un 2 ^{ème} PC délivré en 2004, mais l'habitation n'a pas été construite (parcelle 1294). Demande récente pour reconduire ce PC. Classement actuel Uc.

		<p>La parcelle 1293 est maintenue en Ucz.</p> <p>La parcelle 1294 est requalifiée en N, donc non constructible. Pour quelle raison ? Contexte très bâti.</p> <p>L'accès aux deux parcelles se fait par la voie communale côté N-O. (doit être aménagée).</p> <p>La parcelle 1290 est maintenue en constructible (enclavée et non viabilisée) ainsi que la 1297 (PC en cours).</p>
C8	Ch. Sauquet Chemin de Kerleo Braz	<p><i>Demande</i> : protéger, préserver, classer un four à pain situé sur la parcelle 45 dans le patrimoine communal. Demande d'intérêt général patrimonial. Sauver l'édifice.</p> <p>Photos.</p>
C9	Mme Clerice	<p>Reprend la remarque R11</p> <p><i>Demande</i> : <i>Route de Pleumeur</i> requalification en zone constructible des parcelles B 2819 et B2824 classées en A au projet de PLU.</p> <p>Lot 7 (1187 m2) d'un lotissement viabilisé « Carre ker huel ». 8 lots sur 10 sont construits. Achat récent (protection de la réglementation sur les lotissements)</p>
C10	Robert Meudec	<p><i>Demande</i> : reclassement de parcelle</p> <p><i>Rue de Pleumeur</i>, n° C134, 4272m2.</p> <p>Classée N au projet.</p>
C11	Mr et Mme Morvannou	<p>Dépôt courrier C11.</p> <p><i>Demande</i> : Raison du classement en N et ZH de notre parcelle 288.</p> <p>Parcelle achetée en 1974, accompagnée d'un CU. Sans suite de construction. Nouvelle demande de CU en 1981 (refusée dans l'attente du POS), nouvelle demande en 2002 (sans suite), en 2011 (demande à examiner lors de la révision du PLU), 2013 et 2017</p>
C12	Mme Inizan	<p><i>2 Demandes</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver la sécurité et l'intégrité du chemin de Kernon (piétons, VTT, cheval) en limitant les voitures. Parcelles 138, 140 et 141 en 2AUd (càd agrandir légèrement la zone AUd actuelle) au lieu de AUC (densité plus faible) dans la perspective des lotissements à venir. . - Revoir les périmètres de centralité commerciale. <p>Cf M7</p>
C13	Régine Heuschele	<p>Résident secondaire, expatrié en Allemagne. Maison boulevard Jean Mermoz, côté sud sur la rue Maurice Noguès. charme de la station.</p> <p>Pourquoi concentrer 34 logements sur 9600 m2 (parcelles A072 et A073) et éliminer les magnifiques pins maritimes ?</p> <p>C'est créer un ghetto pour « gens pauvres ». Y a t il de l'emploi pour ces populations ? Quels commerces ?</p> <p>Envisage de vendre la maison.</p> <p>Regrette le manque d'informations, de dialogue, de concertation.</p>
C14	Mr Miry 3 chemin de Kergadic	<p>Pour le collectif concernant l'aire des gens du voyage.</p> <p>Rappel des échanges avec les élus de Perros Guirec. Opposition au site de Kergadic.</p> <p><i>Proposition d'un site au sud-est du complexe sportif de Kerabram</i> : parcelle 542, zoneA, 5000m2. Utiliser 3500m2 de cette parcelle.</p> <p><i>Avantages de Kerabram</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> Peu d'habitations dans le secteur : la plus proche à 200m ; Chemin, réseaux d'évacuation, eau, électricité récents ; Proche de la zone urbaine, des commerces et des écoles, accessibles à pied ; Pas de discontinuité avec l'urbanisation (cf. Loi Littoral) ; Pas d'entreprises ; Pas de terrain pollué ; Possibilité de jeux pour les enfants à proximité ; Pas de nuisance sonore pour l'environnement ; Possibilité de contenir les sureffectifs de voyageurs ; <p><i>Inconvénients de Kergadic</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> Perte d'attractivité de la ZA ; Patrimoine déprécié pour les riverains ;

		<p>Risques de nuisances sonores en cas de surnombre; Stockage extérieur difficile voire impossible pour es entreprises ; manque de fluidité de l'activité, perte de temps ; Terrain pollué Habitations (83) proches ;</p> <p><i>Cette proposition a été rejetée en 2016 : non transformation d'une parcelle zone agricole en zone urbaine.</i> Les parcelles voisines ont été transformées en 1AU (536, 568, 569, 2203, 2204, 2207, 2209). <i>Demande : Aire d'accueil des gens du voyage sur la parcelle 542</i></p>
C15	J Slakes	<p>Adressé au maire.... Modifier les limites pour le secteur IV, ma maison est dans la catégorie II.</p>
C16	JM Le Goffic	<p>Demande que les parcelles B 694, 95, 97 et 706 ne soient pas classées en constructibles mais en zone environnementale protégée. Kervilzic Ces parcelles sont classées comment ? dans une OAP ? Laquelle ?</p>
C17	F. Pouliquen, indivision Carriou	<p>87 rue de Randreus, Parcelles 1247-2935, 8879 m2. En limite de Tregastel. Classement UCz et NL au PLU 2005. Trentaine de maisons à proximité. Certaines de part et d'autre du terrain. Des PC ont été accordés récemment. A considérer comme une dent creuse à l'intérieur d'un secteur bâti? Nombreuses constructions nouvelles côté Tregastel. Y construire 3 nouvelles constructions constituerait une densification du tissu urbain existant. Proche de la grande surface (1km), proche d'un départ de randonnée Traouïero (vallée en contrebas). Cf. Circulaire du 14 mars 2006. Cf. PC accordé à Mr Le Morvan, Bescond, Toury.</p>
C 18	Ch Boutteville	<p>Parcelles A564 - 565 <i>Demande</i> : Classement de la parcelle A564 en constructible. Au PLU 2005, les 2 parcelles étaient en A avec un pastillage N pour la parcelle A565 déjà construite Construire sur A564, activité gîte, un car port, un espace bien être, une extension d'environ 40 m2.</p>
C19	M. Fons	<p>OAP 11 rue de Goas an Abat. Objections :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Problème d'accès par l'ouest (servitude Fons/Faure, 1920, pour 1 propriétaire, pas pour 15 logements, usage exorbitant !). Il y a d'autres accès par la voie publique ; gênerait le marché ; argument commercial (proximité plus grande des commerces). - Le tracé semble suivre les canalisations d'eau (problème de maintenance) le long de notre mur (détérioration de notre cadre de vie). - Le bassin de rétention (problème de sa localisation, entrave le passage par la voie publique) pourrait être enterré ?
C20	Mr Faure Place des Halles	<p>Parcelle AV6. - ER 36 : Passage de canalisations EU-EP sur les parcelles AV6 et AV18. <i>Demande</i> : ces réseaux feront l'objet d'une servitude de passage de canalisations enterrées et non d'une acquisition par la collectivité. - Classement de la parcelle AV18 en 1AUa, OAP 11 : Prévision de création de desserte de véhicules. Par l'ouest et la place des halles (c'est l'emplacement des réseaux EP EU. La mairie a dit que 2 accès suffisent. - ER 35 (surface de la parcelle AV 18) pour le bassin de rétention 1500 m2 (ne figure pas dans la nomenclature mais dans le Rapport de présentation p. 109 et dans les OAP p. 51 et 52). Cela condamne le débouché de la parcelle AV18 sur la rue Goas An Abat (sauf accès piéton). Revoir le pb de l'accès à la zone AV18 par la rue Goas An Abat : maîtrise de la parcelle 503 ou désenclavement de l'accès existant au sud de AV18. <i>Demandes</i> : - Supprimer les accès par la place des halles.</p>

		- Garantir l'accès par la rue Goas An Abat par la parcelle 503 ou par l'aménagement suffisant entre ER 35 et parcelle 19 ; - Privilégier une solution de bassin enterré en servitude pour permettre un aménagement paysager de ces 1500m2. Cela éviterait à la collectivité cette acquisition.
C21	Th. Leverage	Contreproposition concernant l'AAGV avec argumentaire du collectif, plan cadastral du projet et de la contreproposition.
C22	Le Guilcher	<i>Dépose courrier C22</i> Complément du courrier C2/R2 Conteste le classement des parcelles 2937, 3028, 3027 en N. Demande classement en UC. Nombreuses demandes antérieures.
C23	J. Penot	<i>Dépose courrier C23</i> (Avec photos et rappels historiques et jugement du TGI de Guingamp) Reprendre dans le règlement ce texte « les plantation d'arbres à haute tige ne seront admissibles qu'à condition e ne pas gêner la vue des propriétés situées aux alentours » du Plan d'urbanisme approuvé le 19 novembre 1962 modifié le 4 mars 1974. Pour protéger l'avenir. Les arbres on été coupés à la suite du jugement du TGI.
C24	Mme Chevé	Joint à sa demande Plan cadastral, contexte réglementaire du site, projet d'aménagement du lotissement. 3 maisons. Dans la ZPPAUP. En UCz au PLU 2005. <i>Demande</i> de changement de zonage de N en UC, parcelles 3051, 54, (constructible au PLU 2005) suivant le permis d'aménager déposé le 29/07/2016 et complété le 23/11/2016.
C25	Le Goffic	AAGV. Opposition à kergadic. Proposition Kerabram.
C26	Le Gaffric	Parcelles B1176 et B 2419. 7000 m2.Près de la chapelle de Kernivizen. Veut y construire une maison pour retraite.
C27	Le Barzic	AAGV. Collectif Kergadic. Opposition. Pour Kerabram.
C28	E. Verdon	Mezo Bras. OAP 21. (cf M17)
C29	M. Verdon	Mezo Bras. OAP 21.Cf. C28. Conjoint. Proposition : intervertir 1AUe et 2AUb.
C30	Mme Dissiliou 72 rue St Guirec	Mezo Bras. OAP 21. Entrée pour stationnement bateaux devant ma maison. Il n'y a pas eu de concertation. Risque nuisances sonores, déchets et problèmes environnementaux.
C31	Calombeau	AAGV. Collectif Kergadic. Opposition. Pour Kerabram.
C32	Crossic	Traou Costiou - AX43 N au PLU 2005 avec une partie UCz, requalifié UC en partie, relevant de la ZPPAUP. Pas les caractères d'une zone N. - AX46 Pas les caractères d'une zone N. Classe aussi en ZH. Conteste. Ces 2 parcelles devraient être constructibles. - AX473 Rien ne justifie le classement N. - AX 480 : Pas de séparation physique entre ces parcelles. A classer constructibles. Parcelles enclavées (achat du bois par la mairie). - B414 et B419: 1AUD (avant UCaz. Perte financière (divisé par 10). Demande classement UC pavillonnaire. - B479 était 1AUD et devient 2AUd. Demande constructibilité.
C33	Prigent	AAGV. Collectif Kergadic. Opposition. Pour Kerabram.
C34	Fougères Fiche	Cf. R40
C35	Guelou	Mezo Bras Retirer la parcelle 90 du projet.
C36	Guerrec Grenes	Cf. R37 Plan de zonage.
C37	Guillaume	AAGV. Collectif Kergadic. Opposition. Pour Kerabram.
C38	Siguiet	AAGV. Collectif Kergadic. Opposition. Pour Kerabram.
C39	Le Bihan	14 rue du Phare

		Mezon Bras. Opposition. Suppression de l'espace vert. Refus de céder le terrain. Nous avons déjà donné pour le parking St Guirec
C40	Le Barzic	Aucune remarque
C41	Le Jannou	AAGV. Opposition. Collectif Kergadic. Nuisance pour mon camping Clairefontaine dont les usagers réclament la tranquillité.

Tableau des mails

N° observation Mails (M)	Identité du demandeur	Essentiel de l'objet de l'observation
M1	Mr et Mme Clerice	Terrain rue Louis Le Goff, lotissement Carre ker huel, qui va devenir terre agricole. Mis en vente mais inquiétude par rapport à l'évolution du PLU. Perte financière de 62000 euros si zonage agricole... Il s'agit d'un terrain en lotissement, viabilisé, avec voirie et luminaire réalisés, et c'est le seul terrain non construit à ce jour.
M2	L'Hostis Claude	Parcelle A216 (707 m ²) Ploumanach, propriété de la famille. Souhaite construire sur cette zone, cette parcelle ou une autre.
M3	Genevois Antoine	Terrain AS 14, coté plage de Trestrignel, en vente par la mairie. Demande de renseignements par tel.
M4	Guirec Daniel	Barnabanec (hameau), Parcelles C 814, 816, 818 (4499 m ²). Souhaite y construire sa résidence principale. <i>Demande : Zonage constructible.</i> <u>Arguments</u> - Localisation éloignée de la mer. Invisible depuis la mer. - Urbanisation périphérique du terrain, maisons anciennes, ancien bistrot (Kervelegan). - Argumentaire réglementaire (loi Littoral, Circulaire UHC/DU1 n° 2006-31 du 14 mars 2006 ° Limiter l'urbanisation en front de mer ; ° Barnabanec est un hameau ; ° Le terrain est une dent creuse de ce hameau ; - Argumentaire économique Propriétaire du terrain a créé (2011) une société innovante sur Perros Guirec, Tringaboat. Le choix de sa résidence est déterminant pour le choix de la localisation de l'entreprise.
M5	Jean-Pierre Gourves (Cf R12)	Site de l'OAP n°16 de Kerreut, 25 logements à l'hectare minimum et en moyenne, soit 17 logements minimum, 100% logements sociaux. Représente un collectif de riverains de ce site (plus de 50 personnes) qui sont fortement préoccupés par la densité excessive que représentera le projet prévu par l'opérateur Côte d'Armor Habitat. Ce projet devrait voir la construction de 34 logements sociaux sur deux parcelles d'une superficie globale de 6 900 m ² environ, soit un ratio de près de 50 logements à l'hectare. Sur toutes les autres parcelles répertoriées en OAP, on se situe avec un ratio de 25 % de logements sociaux pour tout programme de plus de 8 logements et une densité de 20 logements/ha. - A0 52, 30 logements, ancien terrain de l'état récemment cédé à CAH, nécessitant la démolition d'un bâtiment emblématique, la destruction des arbres existants, le déplacement d'un puits historique, la modification du système de voiries et circulation. - A 073, 4 logements, destinée, à l'origine du lotissement résidentiel de la corniche, à rester espace vert commun (aire de jeux, espace sports,...) occupée par des grands pins maritimes, également emblématiques de l'environnement à Perros-Guirec. Le traitement spécifique de ce site de Kerreut n'est donc pas admissible avec une densité de 2 à 3 fois supérieure aux autres sites et au tissu existant dans son environnement. Cette surdensité entraînerait, notamment, la destruction du bâtiment existant, sachant qu'une pétition

		<p>qui vient d'être mise en place a déjà recueilli près de 200 signatures pour sa conservation/rénovation.</p> <p><i>Nous demandons donc de revoir la programmation de cette OAP n° 16 avec les points suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Programme maximum de 17 logements - Maintien du bâtiment emblématique (ex GCR) avec rénovation permettant de réaliser 4 à 5 logements. Le programme de constructions neuves serait de 12 à 13 logements. - Maintien du puits à son emplacement (puits utilisé dans le passé, le terrain était une cressonnière). - Suppression de voirie traversante et remplacement par deux accès distincts, avec maintien du statut actuel de la rue Maurice Noguès.
M6	Sophie Mercier	<p><i>Demande :</i> rendre constructible la parcelle située Randreus, section D, n°3049, pour une contenance de vingt-deux ares vingt-sept centiares (22 a 27 ca) / (ancienne parcelle 1277). projet d'installation à Ploumanach.</p> <p>Je suis propriétaire en Nue propriété de la parcelle 2422 (mes parents en ayant gardé l'usufruit) qui jouxte la parcelle 3049 (objet de notre demande). Par ailleurs, un passage est aménagé sur la parcelle 2422, pour accéder à la parcelle 3049 (et c'est aujourd'hui le seul accès possible à la parcelle 3049).</p> <p>Pièces jointes : 3 courriers adressés aux maires de Perros Guirec pour demande de constructibilité.</p>
M7	Armelle Inizan (cf C12)	<p><i>Demande :</i> étendre les <i>périmètres de centralité</i> sur certains axes pour favoriser l'activité économique et l'installation de nouveaux commerces :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Centre ville : Bd A. Briand jusqu'à l'avenue Kennedy (yc la nouvelle laverie) ; - La Clarté : Bd du Sémaphore jusqu'à la rue des genets et la rue Ar Golven (yc la pharmacie) ; - Ploumanac'h : impossible de créer de nouveaux commerces dans le périmètre actuel. Les commerces autour de l'hôtel du Phare sont exclus du périmètre ; prolonger rue st Guirec jusqu'au carrefour ou créer un nouveau périmètre.
M8	JP Hamonic	<p><i>Complément du mail M5. OAP N°16</i></p> <p>Importance de la préservation du bel espace vert bordant l'avenue JF Kennedy et la rue de Kerreut au coeur du grand quartier pavillonnaire. Cet espace vert est accessible par tous les habitants de ce grand quartier. Son aménagement en ferait un lieu convivial contribuant à la qualité de la vie de ce quartier dont il est le seul espace vert public.</p> <p>Les destructions de cet espace vert et de la grande bâtisse en granit architecturalement intéressante qui le borde dans le cadre de l'opération « Rue de Kerreut" appauvriraient ce quartier en le transformant en une zone pavillonnaire banale sans centre d'intérêt. De plus, elles élimineraient encore une trace de ce qui a fait de Perros Guirec une belle station balnéaire : les constructions d'avant la deuxième guerre mondiale et les pins maritimes plantés il y a plus d'un siècle. »</p> <p><i>Demande :</i> maintenir cet espace vert dans le domaine public et l'aménager pour enrichir le cadre de vie des habitants de ce grand quartier.</p>
M9	Paul Longeart	Demande de RdV.
M9 bis	Kereun	<p><i>69 Boulevard de la mer</i></p> <p>Parcelle 99 section AV zone UBZ dont une partie de terrain est situé en zone N non constructible. Discontinuité et la réduction de la zone N.</p> <p><i>Demande :</i> Cette zone devrait être continue jusqu'à la rue de Laurens dans un souci de protection du littoral et d'égalité de traitement entre perrosiens.</p>
M10	Lydie	<p><i>Objet : AAGV</i></p> <p><i>Opposition au projet sur Kergadic :</i></p>

	Cheyppe 15 chemin de Kernon	- à 90 m d'une habitation, ce qui représente une gêne sonore incontestable ; - dévalorisation des biens immobiliers situés proches de cette aire incluant le chemin de Kernon où je réside. <i>Favorable à la proposition du Collectif au sud est du complexe sportif de Kerabram</i>
M11	Isabelle ALLAIN GUILLAUME 62 Rue des Frères Kerbrat/ Rue de Dour Mad	<i>OAP 4.1.</i> Quartier de keruncun Haut - Rue des Frères Kerbrat. Parcelle 163 : prévu un bassin de récupération des eaux pluviales, proche de ma maison (parcelle 164). Terrain en pente de 163 vers 164. Quels risques ? Acquisition par la mairie, droit de préemption ? Un accès non goudronné est prévu entre la parcelle 164 et 165. Quel projet pour ce passage ? Elargissement comment ? Résolution de l'évacuation des eaux pluviales qui prennent ce trajet ?
M12	Isabelle BERTHELOT	<i>Objet AAGV.</i> Opposition.
M13 et M14	JJ Lemoine	Demande concerne la parcelle 110. Modifications sur le graphique Contrairement à ce qui est indiqué celle-ci ne comporte pas de talus ou haies sur le bas de la partie Nord, cet espace étant occupé par une habitation (photos 1,2,3) Le talus n'existe que sur le haut (photo 5 et graphique).
M15	Michel Mathieu	1. - <i>Satisfait</i> : accès aux différents documents sur Internet, document de qualité. 2. - <i>OAP rue de Kerreut</i> : rejoins les demandes exprimées par M. Gourves. Appliquer ces phrases : - Axe 5 PADD : Assurer la pérennité des entités paysagères des sites et bâtiments emblématiques. Préserver la diversité du patrimoine naturel - Chercher l'équilibre entre une frénésie de construction et le constat cité de 500 logements vacants - Page 11 de la synthèse concernant les habitats collectifs : ces formes d'habitat peu consommatrices d'espaces seront agrémentées d'espaces publics de qualité. Source d'économie : ils existent déjà autour des pins centenaires. - Page 26 : le petit patrimoine culturel sera identifié au vu de sa préservation : quelle bonne idée pour la construction existante rue de Kerreut (d'ailleurs : pourquoi avoir laissé une initiative privée créer un centre médical à quelques centaines de mètres qui aurait pu trouver sa place dans cette construction ?) - Page 26 : les nouveaux quartiers devront s'intégrer au mieux dans l'environnement existant 3. - <i>ZPPAUP</i> : réactualiser pour insérer les arbres comme élément de patrimoine, le bâtiment rue de Kerreut. 4. - <i>Porter plus d'attention à la « phase travaux »</i> , proposer des règles sur les amplitudes calendaires et horaires des travaux, leur densité sur un même périmètre.
M16	Th Le Verge	<i>Objet AAGV.</i> Complément de R24 et C21. Argumentaire : - Distance des habitations les plus proches : Kergadic (90m), Kerabram (210m) ; - Largeur des voies d'accès : kergadic (2,80m), Kerabram (4,50m) ; - Largeur d'une caravane : 2,30m. - Les réseaux sur Kerabram existent (alimentation électrique, eau, évacuation vers la STEP très proche) - Le chemin taluté sur Kerabram permettrait d'éviter les rassemblements sauvages et tout sureffectif. - Les gens du voyage ont occupé les parcelles 2434 et 525 dans le passé. - Projet de la municipalité côté ouest du complexe sportif pour la réalisation d'équipements publics (maison des associations,), ce qui

		renforcerait encore le caractère urbain du secteur, avec ces équipements publics, en cohérence avec les lois littorales et Besson.
M17	Erika Verdon Rue du Phare	<p>Contestation sur la zone de MEZO BRAS. Le modifier pour maintenir la qualité de vie et éviter les nuisances, les risques d'accident et respecter l'environnement.</p> <p>Propriétaire maison 24 rue du Phare et parcelle 165. Opposition à la vente de a totalité de la parcelle 165 pour éviter les nuisances sonores liées au projet.</p> <p>1. <i>Concertation.</i> Pour tout projet la population concernée devrait être consultée. Pas d'information dans les journaux locaux, les DM ne sont pas sur le site de la ville, pas connaissance de réunion publique.</p> <p>2. <i>Contexte de la parcelle.</i> Au PLU 2005, mezzo Braz est en 2AUb(z), réserve foncière, au sein du <i>périmètre ZPPAUP</i>. Espaces à conserver. Le projet et les voiries devront respecter la trame viaire ancienne.</p> <p>3. <i>L'évaluation environnementale.</i> MEZO BRAS fait partie de la TVB. Carte peu précise.</p> <p>4. <i>Pollution locale et de fond.</i> Accroissement du flux de véhicules va accroître la pollution (cf. réglementation concernant la concentration journalière de poussières < 50 microgrammes par m3).</p> <p>5. <i>Nuisances sonores.</i> Risque d'impact sonore pas étudié. A. L 121-1 du CU : « le PLU détermine les conditions permettant d'assurer dans le respect des objectifs du développement durable la réduction des nuisances de toute nature ».</p> <p>6. <i>Accès rue du Phare.</i> Rue à double sens. Actuellement sortie délicate et accidentogène l'été. Liaisons douces dangereuses. Le projet va aggraver la situation. Manque de liaisons douces et de PDU, PTU.</p> <p>7. <i>Schéma d'eau pluvial.</i> N'intègre pas cet aménagement. Le revêtement va ralentir la pénétration de l'eau dans le sol. Risque de dégradation des terrains ;</p> <p>8. <i>La ZH</i> risque de s'étendre.</p>
M18	J.M Costa (habite Kergadic)	<p><i>Objet : AAGV</i></p> <p><i>Opposition au projet sur Kergadic, argumentaire complémentaire :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - présence future d'une antenne Free a moins de 150 mètre ; danger pour les enfants. - des camions de pompiers circulent rapidement sur cette route(la caserne étant sur la zone) cela peut à mon avis constitué un danger pour les familles. <p><i>Favorable à la proposition du Collectif au sud est du complexe sportif de Kerabram</i></p>
M19	P. Coulombeau	<p><i>Objet : AAGV</i></p> <p>Opposition au projet sur Kergadic</p> <p>Favorable à la proposition du Collectif au sud est du complexe sportif de Kerabram</p>
M20	Faure	<p><i>Complément au courrier C20.</i></p> <p>Pourquoi l'abandon du classement en Zone Naturelle N du Sud de la parcelle AV18, acté lors de la concertation 2015. Courrier de 2015 rappelant la demande de l'accès des véhicules par la rue Goas An Abat (contredit par l'ER 35 qui a remplacé la zone naturelle).</p> <p>Le classement en N permet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La continuité d'espaces verts depuis la parcelle AV6 jusqu'à la parcelle 19 sur la totalité de la parcelle AV18. - La percée visuelle de la place des halles vers l'anse de Perros. <p><i>Demandes :</i></p> <p><i>Maintien de la zone naturelle du sud de la parcelle AV18</i> telle que prévue dans la concertation de 2015 éventuellement prolongée jusqu'à la Place des halles avec intégration dans un souci d'intérêt général et de respect de la performance environnementale:</p> <ul style="list-style-type: none"> ° Intégration des réseaux EP/EU (ER36) ° Intégration du bassin de rétention des EP (ER35)
M21	B. Peigney	<i>Objet : AAGV (Pj : lettre du collectif et plan du projet)</i>

		<p>Opposition au projet sur Kergadic. Ce choix n'est pas le bon ni pour les entrepreneurs, ni pour les voisins trop proches dont je fais partie et je crois ni pour les gens du voyage.</p> <p>Proposition du Collectif au sud est du complexe sportif de Kerabram : terrain bien plus agréable a mon sens pour ceux qui y vivraient et bien plus éloigné des premières habitations: 220 mètres au lieu de 90 mètres. Peut être pas le meilleur choix.</p> <p>Je souhaite que la mairie se remette au travail pour choisir un meilleur emplacement puisqu'il est maintenant clair que d'autres alternatives existent.</p>
M22	T. KERRIEN et L. COURTEL	<p><i>Objet : Opposition zone de MEZO BRAS</i></p> <p>Terrain 20 rue du Phare.</p> <p>Détérioration du cadre de vie, jardin calme, nuisances sonores, pollution.</p> <p>Impact environnemental (faune, flore).</p> <p>Délocaliser les parkings à l'extérieur des bourgs et villes. Peu importe la distance du parking à la mer. Choisir un emplacement plus adapté.</p> <p>Tous les parkings existants ne sont pas complets même en période estivale.</p>
M23	E. Verdon	<p><i>Complément à M17 Contestation sur la zone de MEZO BRAS</i></p> <p>Parcelle 165.</p> <p>Il y a eu sélection sur la diffusion et la communication du projet aux administrés concernés. Certains propriétaires ont reçu un courrier de la mairie, proposition d'achat..</p>
M23 bis	Plouzen	<p><i>Opposition à Mezo Bras</i></p> <p>Nous n'avons pas été contacté en tant que riverains directs de ce projet</p> <p>Propriétaire section AE numéro 426 (résidence principale) et section AE numéro 429.</p> <p>Il est inconcevable pour nous qu'un parking pour des véhicules de passage avec tout ce que cela comporte : bruits, pollutions'installe autour de notre maison.</p> <p>De plus la création de deux voies d'accès sur la rue du phare n'est pas très judicieuse et est dangereuse. Le passage de véhicules dans le centre de Ploumanac'h est très difficile l'été. La rue du phare n'est pas très large, la circulation est très difficile, il ne sera pas aisé de sortir des parkings</p> <p>Favoriser les chemins piétonniers ou liaisons douces pour accéder au grand site de Ploumanac'h comme dans les autres sites touristiques</p>
M24	JJ. Le Vot	<p><i>Objet : Opposition zone de MEZO BRAS</i></p> <p>Ma mère, Mme LE VOT JEANNE est propriétaire de 2 parcelles entre autres numéros 333 et 414(ancien cadastre).</p> <p><u>Nuisances liées au projet.</u></p> <p>Penser aux 5 à 600 résidents permanents en ne leur imposant pas une pollution auditive et olfactive supplémentaire nuisible.</p> <p><u>L'offre de stationnement.</u></p> <p>Un parking a été ouvert sur l'ancien terrain de foot du Ranolien en 2015, Il existe déjà suffisamment de stationnements : Parc Ch. GAD, ancien terrain de football du Ranolien, Pors-Armor, le long du quai, parking St-Guirec (qui devrait lui être payant), parking sous le sémaphore, et le dernier créé près de la poste récemment (700 places répertoriées). Souvent les places de stationnements éloignées du village sont vides pendant les périodes d'affluence !</p> <p>Réfléchir à une politique de stationnement (yc pour les commerçants et hôteliers). Les résidents possédant un ou plusieurs véhicules devraient être dans l'obligation de les garer à l'intérieur de leur propriété.</p> <p><u>Les accès et le stationnement des remorques.</u></p> <p>Pour rentrer et sortir de la cale Park à Bivic, il est nécessaire</p>

		<p>d'emprunter la rue du Moulin. Les remorques 10-20 maximum en pleine saison pourraient éventuellement stationner près de l'ancienne poste ou dans la cour de l'école en passant par la rue de Traverse (ce, avec l'accord des enseignants).</p> <p><u>Proposition.</u> Plus judicieux de consacrer la zone 1AUe à une urbanisation raisonnée. Apporterait jeunesse au village, du travail aux artisans de Perros-Guirec (25 à 30 maisons individuelles) et des élèves à l'école (seul service public de Ploumanach).</p>
M25	Mansano	<p><i>Objet : AAGV</i> Opposition au projet sur Kergadic Favorable à la proposition du Collectif au sud est du complexe sportif de Kerabram</p>
M26	Bouteville	<p><i>Complète le courrier C18 et la remarque R21 avec pièces jointes</i> Maison d'hôtes « La Charmeriaie », 2 parcelles 564 et 565, zone de Kerbram, pastillé N dans le PLU 2005, A au PLU 2015. <i>Demandes :</i> - déplacer la limite de la zone A Agricole en limite de nos parcelles 564 et 565, de façon à les rendre constructibles. Homogénéité entre les 4 parcelles 564, 565, 566 et 567 et la zone UC construite de l'autre côté de la rue de KERVILZIC. Les parcelles 568, 569, 536 2204, 2207 et 2209 sont en 1AUyc (Activité) - conserver en zone agricole la parcelle 569 qui jouxte les habitations de façon à limiter les nuisances sonores et visuelles de la nouvelle zone commerciale et conserver une zone de calme pour nos hôtes et conserver le classement 4 épis obtenu de Gîtes de France.</p>
M27	Le Pallec Gérant d'une crêperie à Kergadic, rue Harel de Lanoe	<p><i>Objet : AAGV</i> Opposition au projet sur Kergadic : elle risque de perturber la sérénité qui existe depuis toujours dans cette zone d'activité <i>Argumentaires :</i> - Le règlement de la zone précise que cette zone ne peut être un lieu d'habitation : l'aire d'accueil des gens du voyage est un lieu d'habitation ; - L'activité économique génère des nuisances qui forcément gêneront les résidents de l'AAGV, d'où un risque de cohabitation difficile ; - à terme les entreprises pourraient être obligées de se limiter dans leur activité. - éloignement de la zone du centre ville et de ses commodités ; - le soir la zone est bien sur déserte, risque pour la sécurité des enfants ?</p>
M28	Binet 30 rue de Kerreut	<p><i>Règlement graphique :</i> - Vérifier le tracé des sentiers - exemples : PDIPR, ER31 (vers Kervocu), au niveau du parking du Cribo, de la Vallée des Petits Traouïeros, de Kerleo vers les carrières. Concernant ce dernier exemple, il pourrait être intéressant d'inscrire un emplacement réservé pour assurer une liaison entre le secteur de Kerléo Braz et Ranguillégan. - B3060 – 53 route de Kervaslet – éléments paysagers mal repérés (ancien talus non boisé qui a été déplacé). - B534 – Kérabram – éléments paysagers semblent être repérés sur un linéaire trop important. - Vérifier la nécessité ou non de repérer des éléments paysagers notamment le long des voies susceptibles d'être frappées d'alignement et au niveau des accès des zones 1AU faisant l'objet d'OAP. - Vérifier et rectifier le tracé du ruisseau en amont de la rue des Frères Kerbrat.</p> <p><i>Règlement écrit :</i></p>

		<p>- Hauteur en zone UAd non prévue dans le règlement, sur le domaine public (bd Thalassa – derrière Grand Hôtel) – à réglementer ?</p> <p>- Règlement écrit : possibilité de créer des annexes en UCb non prévue, à revoir ?</p> <p>- Article 10 : hauteur mesurée à partir du niveau moyen du TN avant exécution des fouilles ou remblais – notion à préciser.</p> <p><i>OAP 17 - Rue Adjt le jeune</i> : plusieurs opérations de logements sociaux sont en cours ou projetées à Perros-Guirec. Ne serait-il pas intéressant de laisser la possibilité de prévoir une autre occupation dans ce secteur (commerciale ou autre) ?</p>
M29	Cl Le Maut	<p>En 2001, achète le terrain qui touche notre jardin au lieu dit Kervasclet section B2616 en zone constructible. Au PLU 2015 : inconstructible.</p> <p><i>Demande</i> : requalification constructible.</p>
M30	Le Guillou	<p>Bientôt propriétaire des parcelles cadastrée section AE 486 et 488. parcelles échangées avec la Ville</p> <p><i>Demande</i> : les classer en UC.</p>
M31	Carpentier	<p><i>Objet</i> : AAGV. Opposition. Collectif.</p> <p>Chemin de Kergadic notre future habitation en cours de construction Ce sont des citoyens qui doivent avoir leurs places dans les villes, cependant je pense qu'implanter une aire d'accueil des gens du voyage dans une zone artisanale n'est pas très soucieux et respectueux de leur bien être. Une zone artisanale implique des nuisances en période d'activité puis très isolé en dehors. Un vis-à-vis avec des bâtiments industriels. Les aires d'accueils étant très généralement installées à l'écart.</p>
M32	Biannic	<p>Architecte. Proposition modifications règlement articles UD9 UT9 UC9 qui imposent une hauteur maximale à la sablière de 5.50 mètres et une hauteur maximale à l'acrotère de 6 mètres qui impactent le confort des logements en terme de volume mais aussi d'éclairage naturel voir même parfois d'isolation puisque nous devons parfois jouer sur les épaisseurs d'isolant de toiture.</p> <p>Réglementation thermique, PMR, la ventilation double flux qui nécessite des passages en faux plafonds et « grignote » de la hauteur, le plancher chauffant en R+1 qui, via la mise en œuvre d'une chape, épaissi le plancher et « grignote » de la hauteur, les problématiques de surface habitable dans le logement social qui proscrie des surfaces sous rampant à l'étage.</p> <p><i>Proposition</i> : augmenter les hauteurs maximales autorisées par les articles 9 de 50 cm soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6.00 mètres à la sablière - 6.50 à l'acrotère <p>« L'esprit » du futur PLU ne serait pas bouleversé, en revanche la qualité des logements serait meilleure.</p> <p>Le règlement d'urbanisme anticiperait, plus en amont, les exigences du cadre bâti à venir.</p>
M33	Le Levier	<p><i>Objet</i> : AAGV. Opposition. Collectif.</p> <p>Hangar Kergadic. Terrain acquis il y a 3 ans, sans connaissance du projet. Préférerait entrée par la rue J. Cugnot.</p>
M33 bis	Le Gaouyat	<p>9 rue du Phare. Mezo Braz</p> <p>Favorable à une zone à urbaniser pour développer l'habitat ; mais proche du bourg.</p> <p>Opposé au projet de parkings. pas sacrifier le caractère de petit village au profit de l'automobile. Les parkings prévus coupent le village en deux, ne sont pas surdimensionnés ! Il existe déjà au moins 6 parkings à Ploumanac'h, le parking bateaux et remorques utilisé que 3 mois dans l'année doit-il être situé au centre du village comme cela est prévu ?</p>
M34	Biannic	<p>Règlement : ajouter 50 cm à la hauteur de faitage soit une hauteur</p>

		<p>maximale autorisée de 9 mètres.</p> <p>A noter qu'il serait peut être judicieux de porter cette hauteur à 9,50 mètres (plus de souplesse sur la largeur du bâti)</p>
M35,	Plouzen UNAM	<p><i>Objet Mezo Bras</i></p> <p>UNAM (Union pour l'Amélioration de la qualité de vie des quartiers de la Clarté et de Ploumanac'h)</p> <p>Rappel : surface des 2 parkings prévus et des parkings existants (704 places véhicules, 7 pour handicapés, 87 camping-cars, 7 cars).</p> <p>La création de nouveaux parkings sera en contradiction avec la zone humide sur le projet du nouveau PLU car il ne tient pas compte du ruisseau situé en amont (cf SAGE et SDAGE, l'interdiction de drainage, exhaussement et affouillement des cours d'eau.).</p> <p>Le parking des remorques à bateaux n'est pas crédible dans cette zone car il n'y a pas d'accès direct par la rue du Port. il n'y a pas d'air de retournement sur le quai Bellevue</p> <p>L'aire de stationnement des remorques de bateau est-elle compatible avec la cale de mise à l'eau de Park à Bivic qui elle n'est accessible que par la rue du Moulin ?</p> <p>Les habitants de Ploumanac'h sommes fortement opposés à la création de Parkings supplémentaires.</p> <p>Opposés au tourisme de masse. Pollution olfactive, visuelle et sonore avec densification des véhicules. Contrôler le tourisme et gérer l'afflux touristique afin de préserver l'environnement pour que Ploumanac'h reste agréable et vivant car c'est le lieu de vie des Ploumanacains résidant à l'année.</p>
M36	Lissilour David	<p>Mezo Bras</p> <p>72 rue Saint Guirec.</p> <p>Enjeux financiers au détriment des enjeux paysage et cadre de vie.</p> <p>Quel aménagement de stockage de bateaux et de parking prévus dans la zone 1AUe au sud de Ploumanac'h car un accès est prévu devant ma maison pour les véhicules transportant les bateaux. Aujourd'hui il existe une distance de 3,70m entre le lavoir et le mur de ma maison situé 72 rue st Guirec, l'espace me semble insuffisant pour faire transiter des bateaux. Quelle distance réglementaire ? Perte financière.</p> <p>Le nombre de places de parkings sur Ploumanac'h est d'après vos estimations de 289 places. Pour accéder aux parkings il est nécessaire d'entrer dans Ploumanac'h ? Pourquoi ne pas construire vos parking en amont de Ploumanac'h, vers l'ancien terrain de football sacrifié l'année dernière ? Pourquoi les résidents de Ploumanac'h et de Perros Guirec n'ont-ils pas été consultés au préalable ?</p>
M37	Le Barzic	<p>Propriétaire parcelle (569) serait située en future zone commerciale et d'une maison attenante (567 et 566). Cf Remarques Boutteville,</p> <p>demande que le classement en zone commerciale de cette parcelle laisse tout de même un couloir boisé d'une dizaine de mètres de largeur environ le long du chemin rural, pour éloigner la zone commerciale des habitations.</p>
M38	P. Journée (ancien adjoint)	<p>A) <i>Chemin de Kerlessanouet (N°3)</i> : j'ai eu l'occasion de consulter la population à ce sujet en 1991 et en 2002. Il en résulte, à la quasi-unanimité, le souhait d'une amélioration légère, respectant les critères ci-après :</p> <p>a. Non modification de l'aspect du chemin vu de la rue de Pleumeur.</p> <p>b. Élargissement par busage ou caniveaux en béton du chemin jusqu'au premier virage.</p> <p>c. L'élargissement au niveau des deux premiers virages a ses partisans et ses détracteurs. Toutefois ce schéma supposerait, préalablement, la mise en conformité de la construction avec son permis de construire (compteur électrique et assainissement installés sur la zone à récupérer) de la construction située à l'intérieur dudit virage.</p> <p>d. Globalement les plans établis par Philippe Jaouen le 16 mai 2002 conviennent mais pas le prolongement au-delà du premier virage.</p>

		<p><i>B) Zone ZNIEFF de type 2 : J'ai toujours entendu dire que le cours d'eau qui démarre dans le virage du chemin de Costy (au Nord Est de la parcelle C870) était la source du petit Traouïero. Dans cette hypothèse ne devrait-elle pas être intégrée à la zone ZNIEFF ?</i></p> <p><i>C) Zone Humide au Nord-Ouest de Costy : cette zone ne démarre pas à partir du chemin de Costy mais un peu plus bas : la parcelle C 196 n'est pas humide mais tout son aval oui.</i></p> <p><i>D) Autres :</i></p> <p>a. Le plan page 59 de l'annexe 6.3 comporte une mention « Barnabanec », je suppose qu'il s'agit de « Barnabanec » (avec 3 a)</p> <p>b. En page 56 du rapport de Présentation (et en page 138 du règlement écrit) figure une plante invasive appelée « Ail trichetrum », son vrai nom est : « Ail triquetrum » dont le nom vernaculaire est « ail (à tige) triquètre .</p>
--	--	---

VII. Procès verbal de synthèse

Le 19 mai 2017, l'enquête étant close depuis le 12 mai, j'ai notifié, en mains propres, à l'autorité compétente, les observations recueillies durant l'enquête (registre, courriers et mails), les avis des personnes publiques associées et consultées, ainsi que mes propres observations induites par mon analyse du dossier.

Ces questions (des PPA, du public et du commissaire enquêteur) ont été regroupées autour des 11 thèmes suivants :

1. Concertation/information avant l'enquête
2. La qualité du dossier
3. Le PADD
4. La Compatibilité avec le SCoT
5. La Compatibilité avec le SDAGE Loire Bretagne et les SAGE Baie de Lannion et Léon Trégor
6. Le Règlement écrit
7. Le règlement graphique
8. Les OAP
9. Les liaisons douces
10. Les enjeux environnementaux
11. Le patrimoine bâti et naturel

Les questions sont intégralement reprises dans les conclusions sur la base de ces thèmes.

VIII. Mémoire en réponse

La municipalité m'a transmis les réponses apportées aux PPA et à la MRAe. Elle a répondu en partie aux demandes du public (concertation, dossier, règlement écrit, OAP) mais n'a pas répondu à chaque demande concernant le reclassement des parcelles justifiant ses choix par les contraintes de la loi littoral.

Elle a pris de nombreux engagements pour compléter et préciser le Rapport de présentation, le règlement écrit et améliorer la lisibilité du plan de zonage.

Elle a répondu à mes questions en renvoyant le plus souvent au dossier. Peu de précisions nouvelles par rapport aux réponses apportées aux PPA et MRAe. La cartographie sera améliorée pour mieux mettre en parallèle les contraintes de la loi littoral et les ouvertures à l'urbanisation.

Les réponses sont intégralement reprises dans les conclusions sur la base de ces thèmes.