



Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Avis délibéré de la Mission régionale
d'autorité environnementale de BRETAGNE
sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Perros-Guirec (22)**

n° MRAe 2017-004558

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de la région Bretagne a été saisie pour avis par la commune de Perros-Guirec (Côtes d'Armor) sur son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette saisine étant conforme à l'article R. 104-23 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article R. 104-21 du même code, il en a été accusé réception le 21 novembre 2016.

Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être formulé dans le délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la MRAe a consulté par courrier, en date du 25 novembre 2016, l'agence régionale de santé (ARS), délégation territoriale des Côtes d'Armor qui lui a transmis son avis daté du 16 décembre 2016. La MRAe a pris en compte dans son avis des remarques formulées par l'ARS.

La MRAe s'est réunie le 9 février 2017. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet susvisé.

Étaient présents et ont délibéré : Alain Even, Françoise Burel, Françoise Gadbin et Agnès Mouchard.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Après en avoir délibéré, la MRAe de la région Bretagne rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italiques gras pour en faciliter la lecture.

* * *

Il est rappelé ici que, pour tous les projets de plans et programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » (Ae) désignée par la réglementation doit donner son avis. Cet avis doit être mis à disposition de la personne publique responsable, de l'autorité administrative et du public.

L'avis de l'Ae ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable ; il vise à permettre d'améliorer le projet et à favoriser la participation du public.

Conformément à l'article L. 122-9 du code de l'environnement, la personne publique responsable doit informer l'Ae de l'approbation de son projet et lui transmettre une version du document approuvé ainsi qu'une déclaration résumant, entre autres, la manière dont il a été tenu compte de son avis.

Conformément à l'article 9 de la Directive européenne 2001/42/CE du 27/06/2001, la personne publique responsable du projet informera l'Ae de la façon dont son avis a été pris en considération dans le projet adopté.

Synthèse de l'avis

Commune littorale des Côtes d'Armor, Perros-Guirec est située au Nord de Lannion et fait partie intégrante de la Communauté d'agglomération de Lannion Trégor Communauté. Son territoire s'inscrit, de manière plus globale, au sein du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Trégor. La commune a lancé la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) et ambitionne, à ce titre, un projet d'accueil basé sur une hypothèse de croissance démographique de 0,3 %/an. Cela doit se traduire notamment par une augmentation de 380 habitants supplémentaires et la création de 1 130 nouveaux logements (résidences secondaires comprises) à l'horizon 2030.

L'Ae recommande à la commune d'actualiser le scénario retenu en tenant compte des données démographiques les plus récentes et d'en évaluer l'efficience environnementale au regard de scénarios alternatifs contrastés tant en matière de nouveaux habitants que de nouveaux logements construits.

L'Ae a également relevé plusieurs aspects de l'évaluation environnementale qui limitent la définition des enjeux environnementaux et fragilisent l'ensemble de la démarche.

L'Ae recommande :

- ➔ ***de 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 de cette dernière ;***
- ➔ ***de consolider l'état initial de l'environnement sur les thématiques relatives au paysage, à l'eau, à l'énergie, à la qualité de l'air, au bruit et à la qualité des sols en vue d'en définir plus précisément les enjeux pour le territoire ;***
- ➔ ***d'étayer la démonstration de la prise en compte par le projet de PLU des documents supra-communaux.***

Les indicateurs permettant le suivi de la mise en œuvre du projet de PLU et des différents enjeux environnementaux correspondent aux exigences minimales et attendues d'un document d'urbanisme.

L'Ae recommande d'ajouter, pour chaque indicateur, la valeur cible ou l'objectif à atteindre (quantitatif ou qualitatif) ce qui facilitera l'évaluation a posteriori du PLU.

Concernant la prise en compte des enjeux environnementaux,

L'Ae recommande :

- ➔ ***de mettre en place, sur l'ensemble des corridors écologiques identifiés un zonage adapté à la vocation et à la préservation de ces espaces (en l'occurrence, le zonage A, appliqué en partie, ne paraît pas adapté) ;***
- ➔ ***pour le secteur urbanisable de Kroas Lescop, d'étendre la zone de réduction de l'éclairage aux zones potentielles de déplacements des chiroptères ;***
- ➔ ***de reconsidérer le phasage des zones d'urbanisation future en rééquilibrant le rapport entre les zones 1AU et 2AU et de privilégier, à ce titre, un classement en 2AU pour toutes les zones urbanisables (à destination de l'habitat) localisées en extension de l'enveloppe urbaine ;***
- ➔ ***de préciser les modalités de calcul du niveau de densité et d'introduire un indicateur de suivi permettant de s'assurer que le niveau de densité minimal a été***

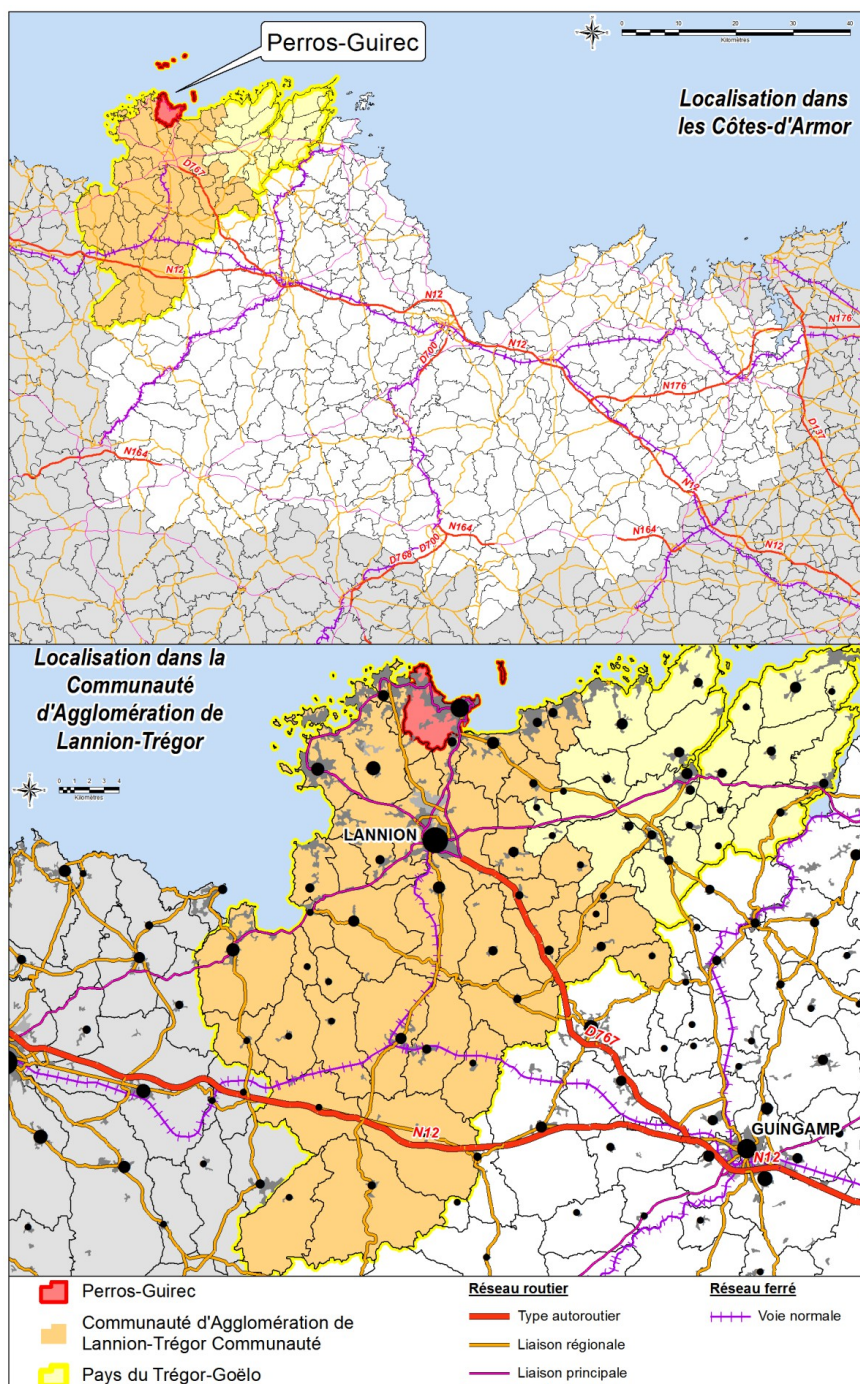
systématiquement atteint par toutes les opérations d'aménagement à vocation d'habitat ;

- ➔ d'évaluer le projet de PLU au regard des objectifs relatifs à la transition énergétique des territoires, en particulier sur la consommation énergétique et la production d'énergie renouvelable ;***
- ➔ de préciser les travaux envisagés sur le réseau de collecte des eaux usées permettant de réduire les rejets non contrôlés dans l'anse de Perros ;***
- ➔ d'évaluer 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 ;***
- ➔ de rappeler les dispositions à mettre en œuvre pour réduire l'exposition des populations au radon par le biais de règles de construction à respecter.***

Avis détaillé

I – Présentation du projet et de son contexte

La commune de Perros-Guirec est une commune littorale du département des Côtes d'Armor située au Nord de Lannion. Depuis le 1^{er} janvier 2014, elle fait partie de la Communauté d'agglomération de Lannion Trégor Communauté (LTC).



Localisation de la commune de Perros-Guirec – extrait du rapport de présentation

La commune est localisée sur le secteur réputé de la « Côte de Granit Rose » et compte à ce titre environ 13 km de linéaire côtier. C'est une commune particulièrement attractive du fait de la proximité de Lannion, de la diversité et de la qualité de ses paysages et de la richesse écologique des milieux qu'elle comprend.

Perros-Guirec est située dans le périmètre des sites Natura 2000 « Côte de Granit Rose- Sept Iles » institués au titre des directives « Oiseaux » et « Habitats »¹. À l'échelle de la commune, le périmètre Natura 2000 recouvre la partie Nord du littoral (secteur de Ploumanach) et englobe également l'archipel des Sept-Îles qui dépend du territoire communal. Cet ensemble extrêmement découpé et varié constitue pour ce territoire un enjeu écologique et paysager majeur (assemblage de blocs granitiques). La limite Ouest de la commune est marquée par la vallée des Grands Traouïéro qui longe la commune du Nord au Sud et constitue une continuité écologique importante qui maintient un lien entre le littoral et l'arrière-pays.

Le littoral constitue également un enjeu tant du point de vue de la qualité des eaux (présence de nombreux sites de baignade) que des risques qui y sont associés (érosion, mouvements de terrain, submersion marine).

La commune est concernée par deux bassins versants couverts respectivement par les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Baie de Lannion (en cours d'élaboration) et le SAGE Argoat Trégor Goëlo (arrêté depuis le 23 février 2016).

En 2014, la population permanente résidente de la commune (population municipale) est de 7 280 habitants pour un territoire de 1 416 ha. En période estivale, la population peut s'accroître jusqu'à environ 35 000 personnes. Après une période de décroissance démographique (1999 et 2008), la commune a enregistré une augmentation marginale de sa population sur la période 2008-2013 (+15 habitants). Cette légère augmentation est due à un solde migratoire positif qui permet de compenser le déficit naturel.

La commune appartient au périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Trégor². Ce schéma définit Perros-Guirec comme un pôle secondaire³ c'est-à-dire comme un secteur urbain devant assurer « à moins de 10 km de chaque habitant des réponses à leurs besoins hebdomadaires » et qui présente des fonctions variées : « un tissu commercial assez complet, une certaine centralité dans le réseau viaire et un nombre d'habitants qui garantisse la viabilité des services proposés »⁴.

La commune comprend 3 principaux pôles urbains : le bourg de Perros, le port de Ploumanach et le village de la Clarté. L'essor touristique du début du XX^{ème} siècle a favorisé l'accélération de l'urbanisation de la commune, tout d'abord le long des axes de circulation (en particulier le long de la route de la Corniche) puis au profit des espaces périphériques de la ville sous la forme de lotissements pavillonnaires provoquant un phénomène d'étalement urbain très important qui a permis in fine l'aggrégat des 3 pôles urbains qui constituent dorénavant l'agglomération de Perros-Guirec.

L'analyse des permis de construire révèle que 5,9 ha/an ont été consommés entre 2004 et 2013, pour 987 logements produits (soit une densité d'environ 16,7 logements/ha).

En 2013, la commune compte 6 949 logements, dont 56,8 % constituent des résidences principales. Le nombre de résidences secondaires est en progression régulière depuis plusieurs décennies et occupe une part importante du parc de logements (34,2 % du parc en 2013, soit 2 378 logements).

La desserte de la commune est assurée par la RD 788, route de la Corniche qui fait le tour de la commune et la raccorde à la commune voisine de Tregastel et, au-delà, à la ville de Lannion. Cette facilité d'accès vers les territoires limitrophes induit une part importante d'actifs travaillant à l'extérieur de la commune, en particulier vers le pôle d'emploi de Lannion situé à seulement 11 km. La voiture occupe une place majeure dans l'organisation de la vie des habitants dont elle constitue le moyen de transport privilégié.

L'activité économique de la commune se caractérise par :

- une part prépondérante du tourisme et des activités qui y sont liées (hôtellerie, camping, plaisance, etc.) ;
- une activité industrielle essentiellement tournée vers l'extraction du granit rose (sur le secteur de La Clarté) ;
- une forte activité artisanale et un espace dédié à l'Ouest du secteur de Kergadic ;

1 Directive 92/2/CEE du 21 mai 1992 dite directive « Habitats » et directive du 2 avril 1979 dite directive « Oiseaux ».

2 Le SCoT a été approuvé le 5 décembre 2012.

3 Au même titre que les communes de Plestin-les-Grèves, Plouaret, Cavan et la Roche-Derrien.

4 Page 16 du Document d'Objectif et d'Orientation (DOO) du SCoT.

- un bon niveau d'équipement commercial de proximité en lien avec sa vocation touristique et répartis sur ses 3 principaux pôles urbains ;
- une activité agricole en déclin tant au niveau de la surface agricole utile que du nombre d'exploitations.

Fort de ce contexte, la commune de Perros-Guirec a lancé une réflexion d'aménagement et d'urbanisation en vue de la mise en place d'un nouveau PLU. Elle a ainsi prescrit la révision du PLU actuel par délibération du conseil municipal le 20 novembre 2009.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)⁵ a fixé les grandes orientations du projet du document d'urbanisme. Il prévoit notamment d'affirmer le rôle de pôle secondaire de la commune. À cette fin, il prévoit de permettre l'accueil d'environ 380 habitants supplémentaires sur la commune d'ici 2030 (+0,3 %/an), soit une population de 7 700 habitants au terme du PLU.

Le projet de PLU prévoit également la création de 1 130 nouveaux logements en 15 ans, soit 75 logements/an. Cela correspond à une production de :

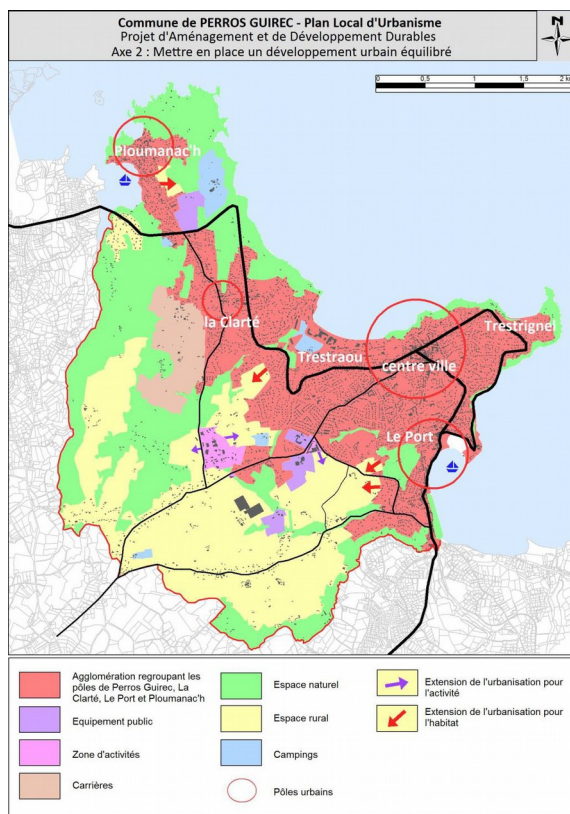
- 230 logements pour l'accueil d'une nouvelle population ;
- 460 logements correspondant au phénomène de desserrement des ménages (le taux d'occupation des résidences principales est estimé, selon le rapport, à 1,66 en 2030) ;
- 404 logements au titre des résidences secondaires (la commune vise une augmentation de 17 % du nombre de ces résidences, dans la perspective d'atteindre 35,5 % du parc de logements) ;
- 35 logements liés à la vacance.

La surface nécessaire à la production de ces logements a été estimée à environ 65 ha sur un objectif de densité fixé par le PADD à 20 logements/ha⁶.

La priorité est donnée dans le PADD au renouvellement urbain et à la densification des espaces urbanisés (22,24 ha ont été identifiés à ce titre). Il est également prévu des zones d'extension à destination de l'habitat au Sud-Ouest de l'agglomération de Perros-Guirec (42,10 ha au total).

S'agissant des activités économiques, la commune ambitionne l'extension de la zone d'activités communautaire de Kergadic sur une surface de 7 ha (soit 0,46 ha/an).

Carte du PADD relative au développement urbain – extrait du PADD



5 Ce PADD a été débattu à deux reprises, les 24 juin 2011 et 9 avril 2015.

6 Le projet de PLU retient un niveau de densité net (« hors équipements de développements durables », à savoir « environ 15 % de l'opération »).

II – Qualité de l'évaluation environnementale

■ Qualité formelle du dossier

Le rapport de présentation est scindé en 3 tomes respectivement intitulés « Diagnostic territorial », « Justification et compatibilité » et « Évaluation environnementale ». Ce découpage porte à confusion dans la mesure où l'évaluation environnementale est présentée comme une partie distincte alors qu'elle recouvre nécessairement l'ensemble des éléments présentés dans les différents tomes.

L'Ae recommande de lever l'ambiguïté sur la place de l'Évaluation environnementale dans la présentation du rapport.

Globalement, le rapport se montre clair et précis. De nombreuses illustrations ponctuent le document permettant ainsi une meilleure compréhension du projet et de son contexte. Des synthèses en fin de chapitre (« points à retenir ») permettent au lecteur de retenir l'essentiel des propos.

Quant au document graphique du règlement, il représente la commune à l'intérieur de ses limites, comme si elle était une île, sans laisser voir d'aucune manière le territoire environnant, ce qui empêche la perception des espaces urbanisés et naturels limitrophes. Cet aspect nuit particulièrement à l'évaluation du document. La lisibilité du document graphique est également limitée du fait d'un manque de contraste entre les espaces urbanisés, naturels et agricoles.

L'Ae recommande de faire apparaître sur ce document les caractéristiques des territoires limitrophes tels que l'urbanisation et les espaces naturels. Par ailleurs, les différentes zones du document graphique devront être suffisamment distinctes les unes des autres afin de pouvoir apprécier correctement leurs limites.

L'entête du rapport de présentation précise que c'est le bureau d'études « Geolitt » qui est intervenu dans le cadre de l'élaboration du PLU et de son évaluation environnementale. Cependant, il n'indique pas la qualité des personnes ayant travaillé sur le document.

L'Ae recommande de préciser la qualité des personnes ayant travaillé sur le document en préambule du rapport de présentation.

Enfin, le rapport comporte un résumé non technique qui apparaît tardivement en fin de rapport. Par ailleurs, il apparaît trop succinct et ne peut pas, en l'état, constituer pour le lecteur un accès rapide et suffisamment complet des éléments abordés dans le rapport.

L'Ae recommande de placer le résumé non technique en début de rapport afin de favoriser sa lecture et son accessibilité.

■ Qualité de l'analyse

La capacité d'accueil du territoire

L'analyse du développement urbain de Perros-Guirec a correctement été réalisée et retranscrite dans le rapport de présentation. Cette analyse permet de mieux comprendre l'évolution de l'urbanisation sur ce territoire. Le diagnostic territorial, également, permet de mettre en exergue les enjeux environnementaux du territoire de Perros-Guirec. Ces derniers sont exposés dans le rapport⁷ au regard des évolutions prévisibles du territoire. Le scénario au « fil de l'eau » tient compte des effets induits par le maintien du document d'urbanisme actuel : consommation importante des espaces naturels et agricoles, fragmentation des habitats, augmentation de l'imperméabilisation, etc.

Néanmoins, l'Ae a relevé, sur plusieurs thématiques environnementales, des défauts ou l'absence d'analyse approfondie ce qui limite et fragilise in fine la définition des enjeux environnementaux du territoire (et donc de sa capacité d'accueil), mais également, de manière plus globale, l'ensemble de la démarche d'évaluation. Ces aspects ont été relevés sur les thématiques suivantes :

⁷ Pages 43-45 du rapport de présentation (tome III).

➤ les éléments de la trame verte et bleue

L'analyse entrevoit essentiellement les espaces urbains comme un obstacle insurmontable pour la biodiversité. En effet, elle est menée à partir d'une carte d'occupation des sols⁸ qui ne laisse pas entrevoir les ramifications des continuités écologiques, ni les espaces pouvant accueillir une biodiversité dans la ville (espace verts publics, espaces récréatifs, jardins privés, alignements d'arbres, etc.). Une telle analyse permettrait de définir les enjeux du territoire relatifs à la nature en ville⁹ dans la perspective, le cas échéant, d'établir les actions de restauration et de valorisation de ces éléments.

L'Ae s'interroge également sur la façon dont le PLU participe à la création du corridor écologique régional (SRCE) entre le littoral et les Monts d'Arrée.

L'Ae recommande de dresser un diagnostic de l'enveloppe urbaine dans la perspective d'identifier les éléments constitutifs de la nature en ville et de proposer les actions à mettre en place pour la préserver et la valoriser.

➤ Le paysage

Si cette thématique a été retenue comme un enjeu du territoire, son analyse demeure toutefois trop succincte et n'apparaît pas suffisamment proportionnée. L'analyse se limite à mentionner les grandes unités paysagères sans définir précisément les enjeux (c'est-à-dire littéralement « ce qui est à perdre ou à gagner pour le territoire ») et sans les territorialiser. Le contexte communal (littoral, étalement urbain important, présence d'un important site de carrières, etc.) milite tout particulièrement pour une analyse paysagère consolidée.

L'Ae recommande 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.

➤ Le volet « eau »

L'enjeu lié à la qualité des eaux n'est pas suffisamment caractérisé. Il aurait été utile de mentionner les données recueillies par les différentes stations mises en place dans le cadre de la surveillance des masses d'eau¹⁰ (eaux de surface et souterraines) au titre de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE).

L'Ae recommande d'inclure et d'analyser, dans le rapport, les données des différentes stations de suivi installées en aval permettant de caractériser l'état écologique des masses d'eau. Dans cette perspective, il conviendra d'utiliser les dernières données disponibles (2013).

➤ L'alimentation en eau potable

Le document ne décrit pas de manière précise l'organisation de la gestion de l'alimentation en eau potable, les caractéristiques détaillées du patrimoine et de son fonctionnement ainsi que les évolutions prévisibles. La description faite dans le rapport¹¹ est en effet très succincte. Un bilan annuel de la qualité de l'eau aurait été plus pertinent que les résultats d'un unique prélèvement.

L'Ae recommande d'établir le bilan qualitatif et quantitatif de l'alimentation en eau potable pour la commune et d'en dresser les perspectives.

➤ L'énergie

En matière d'énergie, seuls les objectifs du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) et du Plan Climat Énergie Territorial (PCET) de Lannion Trégor Communauté sont mentionnés.

L'Ae recommande de préciser le profil énergétique de la commune qui pourrait notamment, à ce titre, établir un inventaire des gisements existants et potentiels des énergies renouvelables.

8 Page 91 du rapport de présentation.

9 Il existe notamment sur ce point un guide méthodologique : « Restauration et valorisation de la nature en ville » (CEREMA, mars 2013).

10 http://envlit.ifremer.fr/surveillance/directive_cadre_sur_l'eau_dce/la_dce_par_bassin/bassin_loire_bretagne/fr/atlas_interactif

11 Page 102 du rapport de présentation (tome 1).

➤ La qualité de l'air

Faute de données locales disponibles, l'état initial de la qualité de l'air se limite à des éléments assez généraux. L'absence de données n'exonère toutefois pas la commune d'une analyse plus fine grâce aux méthodes d'évaluation¹² qui permettent d'aboutir à la définition de « cartes stratégiques » et in fine d'identifier les zones à enjeux pour le territoire (voies de circulation, zones industrielles ou artisanales, etc.).

L'Ae recommande d'étayer l'analyse de la thématique relative à la qualité de l'air dans la perspective de définir les zones à enjeux et de croiser ces informations avec le projet d'urbanisation de la commune.

➤ Le bruit

De la même manière que sur la qualité de l'air, l'état initial sur la thématique « bruit » est peu développé et ne permet pas à ce stade d'identifier le ou les enjeux qui y sont liés.

L'Ae rappelle à ce titre que les nuisances sonores générées par les infrastructures de transport terrestres ne constituent pas les seules sources de bruit. Le PLU doit en effet recenser toutes les sources de nuisances identifiées au sein de la commune telles que la carrière de granit rose¹³ ou la zone d'activités de Kergadic. Ces secteurs peuvent en effet constituer des sources de bruit pour le voisinage présent ou futur en fonction des activités qui y sont présentes ou projetées.

L'Ae recommande d'étayer l'analyse de la thématique relative aux nuisances sonores dans la perspective de définir les zones à enjeux (zones de nuisances potentielles, zones de calme) et de croiser ces informations avec le projet d'urbanisation de la commune.

➤ La qualité des sols

Cette thématique est absente dans le diagnostic. La préservation de la qualité des sols est pourtant une préoccupation mise en lumière dans le SCoT du Trégor qui précise à ce titre que, « pour maintenir la performance de l'agriculture trégoroise, il ne suffit pas de protéger la surface agricole utile de l'urbanisation. Il est également indispensable de préserver la qualité des sols cultivés : leur porosité qui est essentielle à leur bon fonctionnement, leur fertilité, leur qualité biologique, la vue microbienne, etc. »¹⁴.

L'Ae recommande d'inclure dans l'état initial de l'environnement la thématique relative à la qualité des sols.

Justification des choix et analyse des alternatives

Le scénario de croissance démographique est basé sur une hypothèse de croissance de +0,3 %/an, à savoir légèrement supérieure au niveau de croissance constaté entre 2008 et 2013 (environ 0 %). Il est justifié dans le rapport par la forte attractivité du territoire du fait de son caractère littoral et de sa proximité avec le pôle d'emploi de Lannion. Ce scénario semble optimiste d'autant que les dernières données démographiques disponibles infirment cette trajectoire démographique. En effet, selon les dernières données fournies par l'INSEE, la commune comptait officiellement 7 280 habitants au 1^{er} janvier 2014¹⁵ contre une estimation de 7 312 habitants au 1^{er} janvier 2013.

Cette appréciation incertaine du niveau de croissance démographique soulève un problème de fiabilité du scénario retenu et qui pourrait amener à une consommation d'espace injustifiée. Cet aspect est renforcé par un taux projeté d'occupation des logements en réduction¹⁶ et qui contribue à environ 40 % du besoin estimé en nouveaux logements.

L'Ae relève également l'absence d'analyse comparative avec des scénarios alternatifs contrastés. Une telle analyse aurait eu le mérite de confronter différents modèles de développement avec, comme base de référence, un scénario d'évolution tendancielle ou un scénario dit de « point mort »¹⁷. Elle aurait également permis d'étudier certains aspects spécifiques du projet de PLU tel que le niveau de résidence secondaire (en augmentation dans le projet de PLU actuel) et qui est

12 Par exemple pour la qualité de l'air : <http://www.ademe.fr/urbanisme-qualite-lair-territoires-respirent>

13 Les sources de bruit peuvent émaner notamment de l'utilisation de casseurs-broyeurs ou même d'explosifs.

14 Page 92 du DOO du SCoT (partie 2.4.3).

15 Le taux de croissance annuel moyen entre 2009 et 2014 est -0,3 %/an.

16 Ce taux est estimé à 1,6 personnes par ménage à échéance du PLU.

uniquement justifié « pour se rapprocher du niveau des communes touristiques de la Côte de Granit Rose »¹⁸.

L'Ae recommande :

- ➔ **d'actualiser le scénario de croissance démographique en tenant compte des données les plus récentes**
- ➔ **d'évaluer l'efficience environnementale du scénario d'accueil et de production de logement au regard de scénarios alternatifs contrastés.**

Le projet de PLU s'appuie, à juste titre, sur une analyse préalable des espaces disponibles dans la perspective d'évaluer les potentialités d'accueil. L'exercice a permis ainsi d'identifier au sein de l'enveloppe urbaine les différentes dents creuses. Cette étude a ainsi permis d'identifier 22 ha (soit 34 % des besoins) qui permettront la densification des espaces bâtis et limiteront l'étalement urbain sur les espaces naturels et agricoles.

S'agissant des zones ouvertes à l'urbanisation, seule la zone Aue du secteur de « Mezo Bras » (village de Ploumanach) comprend une zone humide impactée partiellement par les futurs aménagements. Il est prévu en effet sur ce secteur la création d'une aire de stationnement pour les voitures et les vélos, mais également d'une aire de stockage de bateaux. Si le rapport mentionne à ce titre que d'autres solutions ont été étudiées afin d'éviter l'impact¹⁹, elles ne sont cependant pas exposées dans le document.

L'Ae recommande d'exposer les alternatives étudiées concernant le projet, sur le secteur de « Mezo Bras », de création d'une aire de stationnement (auto, vélo) et de stockage de bateau dans la perspective de démontrer que ce projet d'extension s'est effectivement inscrit dans une démarche d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) (dans cet ordre précis).

Analyse de la cohérence externe

S'agissant des aspects liés à l'urbanisation, la mise en cohérence du document d'urbanisme avec les objectifs et orientations du SCoT du Trégor met en exergue plusieurs mesures du projet de PLU visant à maîtriser l'étalement urbain et à réduire de la consommation d'espace naturel ou agricole : analyse préalable des potentialités foncières au sein des enveloppes urbaines, densification des nouvelles opérations d'aménagement.

Les aspects liés aux prescriptions établies en matière de protection du littoral, enjeu fort pour ce territoire (coupure d'urbanisation, espaces remarquables du littoral, espaces proches du rivage) sont également bien abordés et pris en compte dans l'analyse.

Cependant, l'analyse de la cohérence du PLU avec les documents supra communaux demeure assez inégale. À plusieurs reprises, elle ne permet pas d'aboutir à une démonstration explicite de la prise en compte de certains documents. C'est le cas notamment des principaux documents cadres dans la gestion quantitative et qualitative des eaux (SDAGE et SAGE) mais également de plusieurs autres documents qui concernent, de la même manière, toute collectivité engagée dans une démarche de planification urbaine. On peut notamment citer le Schéma Régional de Cohérence Écologique²⁰ (SRCE), le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE). Il aurait été également utile d'aborder dans le champ d'analyse le Plan Régional Santé Environnement (PRSE) Bretagne.

L'Ae recommande d'étayer la démonstration de la prise en compte par le projet de PLU des documents supra communaux, en particulier du SDAGE, des SAGE, du SCRE, du SCRAE Bretagne et du PRSE.

17 Le « point mort » constitue une méthode permettant d'identifier l'ensemble des besoins endogènes de logements (dessalement des ménages, etc), permettant de déterminer le nombre de logements à construire pour maintenir à minima le niveau actuel de la population.

18 Page 4 du rapport de présentation (tome III).

19 Page 47 du rapport de présentation (tome III).

20 dont les orientations n°13 et n°14 concernent directement les documents d'urbanisme.

Dispositif de suivi

La mise en place de plusieurs indicateurs répond aux exigences minimales de suivi d'un document d'urbanisme. Plusieurs sont liés directement à des objectifs fixés par le document d'urbanisme ou à des enjeux environnementaux identifiés dans l'état initial de l'environnement et cependant aucune valeur cible n'est indiquée permettant d'évaluer correctement le résultat atteint.

Pour les indicateurs de suivi liés à un objectif fixé par le PLU ou à un enjeu environnemental identifié, l'Ae recommande de préciser le résultat attendu, qu'il soit quantitatif ou qualitatif.

III – Prise en compte de l'environnement

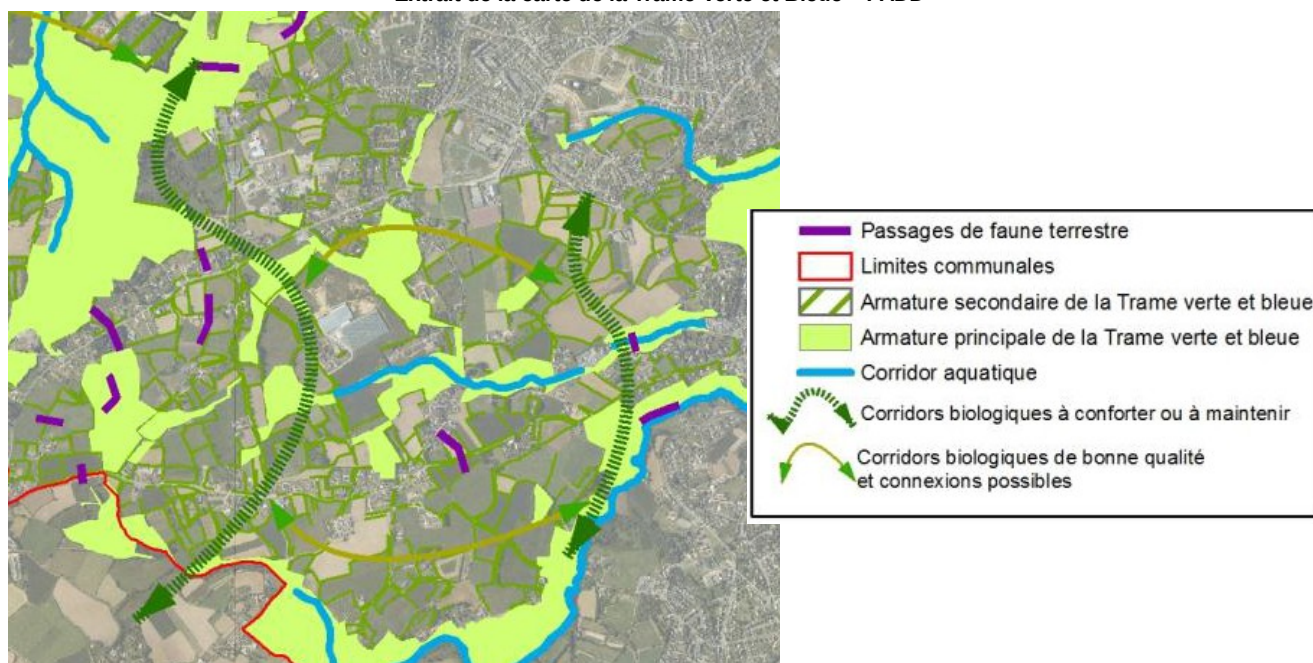
■ La préservation de la trame verte et bleue (TVB) et la protection des espaces agricoles et naturels

Le zonage cartographique du projet de PLU traduit en grande partie les éléments constitutifs de la TVB sous la forme d'un zonage N²¹ ou NI²². Ces zonages permettent une protection de ces secteurs et sont en cohérence avec la vocation naturelle de ces secteurs. Les boisements et les zones humides sont également identifiés respectivement par un classement EBC²³ ou par une trame spécifique en vue de leur préservation.

Néanmoins, l'Ae observe que le zonage A (agricole) couvre en grande partie la partie Sud du territoire sur laquelle ont été identifiés dans le PADD des corridors écologiques « à conforter ou à maintenir » (voir illustration ci-dessous). Or, le règlement de cette zone permet « les constructions et installations nouvelles ou les extensions, adaptations et réfections de bâtiments existants nécessaires aux activités agricoles (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement de produits »²⁴, etc) ce qui est manifestement incompatible avec l'objectif de préservation et de renforcement de cette continuité écologique. Un zonage N semble être davantage en cohérence avec l'objectif de préservation des éléments de cette continuité écologique tout en permettant l'exploitation agricole des terrains concernés

L'Ae recommande de mettre en place, sur les corridors écologiques identifiés, un zonage adapté à la vocation et à la préservation de ces espaces. En l'occurrence, l'Ae recommande la mise en place d'un zonage N ou un zonage continuités écologiques sur ces secteurs.

Extrait de la carte de la Trame Verte et Bleue – PADD



21 Zone naturelle.

22 Espace remarquable du littoral.

23 Espace Boisé Classé.

24 Page 109 du règlement.

La limite terrestre des espaces remarquables du littoral a été définie par rapport à celle identifiée dans le PLU précédent et à partir de l'inventaire des services de l'État. Ils couvrent des secteurs à forts enjeux tels que les landes de Ploumanach, les vallées des Grands et Petits Traouïeros ou encore l'archipel des Sept-Îles et leurs estrans. Ce classement offre un niveau de protection très élevé et est donc adéquat.

Concernant plus spécifiquement les zones à urbaniser, l'Ae note :

- **une prise en compte de la présence de gîtes à chiroptères à proximité de la zone 1AUc du quartier de Kroas Lescop.** En effet, l'OAP d'Aménagement et de Programmation (OAP) de ce secteur précise les travaux et aménagements à mettre en place pour permettre le maintien de cette espèce (colonie de Grands rhinolophes): protection physique des abris (grillage), renforcement des connexions écologiques (haies, talus), période de travaux adaptés. La mise en place d'un éclairage²⁵ réduit se limite cependant à la partie Nord du site empêchant le déplacement des chiroptères vers les espaces naturels situés au Sud du secteur.

L'Ae recommande d'étendre la zone de réduction de l'éclairage aux zones potentielles de déplacements du Grand rhinolophe sur le secteur urbanisable de Kroas Lescop dans la perspective de permettre les déplacements des chiroptères vers les secteurs naturels localisés au Sud de la zone.

- **la mise en place d'une mesure compensatoire (restauration d'une zone humide de 2,1 ha) au Nord de la zone d'activités de Kergadic.** Une OAP spécifique à cette opération vient préciser l'intention de la commune. Si cette précision est satisfaisante, l'Ae rappelle que le rapport devra également justifier de l'absence d'alternative avérée à la destruction partielle de la zone humide du secteur de « Mezo Bras » (cf recommandation dans la partie « justification des choix et analyse des alternatives »).

Enfin, l'Ae note l'absence, à ce stade, de traduction dans le PLU de la question de la réhabilitation des anciens sites des carrières évoquée dans le PADD mais limitée au développement des zones de loisirs.

L'Ae recommande d'élargir la réflexion relative à la réhabilitation des anciens sites d'extraction aux possibilités de renaturation et ne pas se limiter à la mise en place de zones de loisirs comme évoqué dans le PADD.

■ Une urbanisation compacte et de qualité

Le PLU a vocation à organiser une urbanisation compacte et de qualité, grâce au développement de nouvelles formes urbaines variées, plus denses, renforçant les centralités, rapprochant l'habitat des services et de l'emploi, permettant des modes de déplacements alternatifs, favorable à la mixité sociale et générationnelle, organisant la « ville des proximités » .

Le PADD du projet de PLU affiche très clairement une priorité au renouvellement urbain et à la densification des espaces urbains. Cela se traduit par une réduction importante (au regard du PLU actuel) des enveloppes urbaines mais également des zones à urbaniser (63,21 ha contre 130,79 ha en 2005) mais également par l'utilisation du potentiel de densification de l'enveloppe urbaine.

L'Ae note également que la majorité des zones à urbaniser sont désignées en 1AU, ce qui permet une ouverture à court terme de ces secteurs. Dès lors que le projet de PLU se base sur un niveau de croissance démographique non vérifié ces dernières années (cf qualité de l'analyse) ou sur des éléments purement théoriques (augmentation du phénomène de desserrement des ménages), un déséquilibre dans le phasage des zones d'urbanisation future serait de nature à induire une consommation d'espace non justifiée si l'hypothèse de croissance démographique n'était finalement pas atteinte (en particulier en ce qui concerne l'accueil de jeunes ménages).

L'Ae recommande de reconsidérer le phasage des zones d'urbanisation future en rééquilibrant le rapport entre les zones 1AU et 2AU. À ce titre, l'Ae recommande de privilégier pour l'urbanisation à court terme les zones situées au sein de l'enveloppe urbaine et proches des centralités. Il devra être privilégié pour les zones urbanisables (à destination de l'habitat) localisées en extension d'un zonage 2AU (urbanisation à moyen et long termes).

25 Le Grand Rhinolophe est majoritairement lucifuge et son habitat est caractérisé par une absence de lumière artificielle.

L'Ae relève que la collectivité a retenu un niveau de densité de 20 logements minimum / ha, conformément aux prescriptions du SCoT du Trégor. Néanmoins, le projet de PLU a retenu comme modalités de calcul un niveau de densité nette. Par ailleurs, il est également relevé l'absence d'indicateur spécifique permettant de s'assurer du respect de cet objectif.

L'Ae recommande :

- ➔ **de retenir un niveau de densité brute, c'est-à-dire qui tient compte de l'ensemble des éléments faisant partie intégrante de l'opération d'aménagement : espaces verts, ouvrages de gestion et de traitement des eaux pluviales, cheminements doux,**
- ➔ **d'introduire un indicateur de suivi permettant de s'assurer que le niveau de densité minimal a été systématiquement atteint par toutes les opérations d'aménagement à vocation d'habitat.**

Il a été retenu dans le projet de PLU une enveloppe urbaine (zone U) limitée à la zone agglomérée et au secteur de « Randreuz ». À l'inverse, les secteurs urbanisés du « Costy-Kerrougant », de « Bernabanec », de « Kervélégan » et de « Kervasclet » ont été classés en zone A (agricole) empêchant ainsi toute possibilité d'extension et de densification de l'habitat sur ces secteurs. Ce classement apparaît tout à fait pertinent pour lutter contre le mitage des espaces naturels et agricoles et contre l'étalement urbain.

Le secteur de « Randreuz » (situé au Sud-Ouest de Ploumanach) a été classé comme hameau ce qui empêchera toute extension sur les zones écologiques sensibles des vallées de Traouïero. En outre, la densification de ce secteur apparaît assez limitée (3-4 terrains libres).

■ La transition énergétique

Le PLU a vocation à traduire les objectifs pour réussir la transition énergétique et lutter contre le réchauffement climatique, à savoir la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et de la consommation d'énergie, l'augmentation de la production d'énergie renouvelable.

L'impact du projet de PLU sur la consommation énergétique et la production d'énergie renouvelable n'a pas été évalué. L'Ae rappelle que le SCoT du Trégor s'est donné comme objectif, pour la période 2010-2020, de produire 20 % de l'énergie finale consommée, et à partir de ressources renouvelables. Dans cette perspective, il incite les communes, lors de leur démarche de planification, à engager « une réflexion transversale » « pour garantir leur sobriété énergétique, et un cadre réglementaire favorable au développement des énergies renouvelables »²⁶.

L'Ae recommande d'inclure cette réflexion dans l'évaluation environnementale du projet de PLU et de l'évaluer au regard de l'objectif fixé par le SCoT du Trégor.

En matière de réduction de consommation énergétique, le projet de PLU adopte en effet une posture plus incitative que prescriptive. Si les OAP facilitent l'intégration des énergies renouvelables, le règlement des futures zones urbanisables ne mentionne aucune prescription à ce sujet. Des outils sont pourtant à disposition des collectivités pour développer la production de ces énergies renouvelables sur leur territoire²⁷. Ces derniers méritent d'être utilisés pour évaluer le projet de PLU dont le PADD a notamment fixé comme ambition le développement de ce type d'énergie²⁸.

L'Ae recommande à la commune, dans la perspective du développement des sources de production d'énergie renouvelable et de la réduction de la consommation énergétique, de proposer dans le règlement du PLU des prescriptions davantage incitatives.

26 Partie 4.3 du document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT du Trégor (page 143).

27 Par exemple, en s'appuyant sur la possibilité offerte par l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme de définir des zones dans le périmètre desquelles les bâtiments devront respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées et une production minimale d'énergie de source renouvelable dans le bâtiment, dans le secteur ou à proximité.

28 Page 31 du PADD.

■ La gestion durable de l'eau

Le PLU a vocation à traduire une approche durable de l'eau, permettant d'économiser la ressource naturelle et de gérer les conséquences de l'activité humaine, en visant la protection de l'eau dans ses milieux naturels tout en évitant les pollutions.

S'agissant de la gestion des eaux usées, tous les terrains classés en zone U (donc susceptibles d'être densifiés) sont soit raccordés ou raccordables au réseau d'assainissement collectif, soit aptes à l'assainissement individuel. L'ensemble des zones AU est également classé en zone d'assainissement collectif. Il est relevé que la station d'épuration communale dispose d'une capacité nominale de traitement de 32 000 équivalents habitants (EH). Sa capacité résiduelle actuelle permet d'envisager les raccordements évoqués, même pendant la période estivale.

À noter que le secteur urbanisé de « Kervélégan-Kervasclet » a été intégré au sein de la zone d'assainissement collectif ce qui est cohérent au regard de la faible aptitude des sols à l'assainissement individuel et du nombre important d'installations non conformes.

Le classement en zone A des secteurs urbanisés du « Costy-Kerrougant » et de « Bernabanec », empêchant ainsi toute possibilité d'extension et de densification (et donc la création de nouvelles installations individuelles) est également une mesure positive. En effet, ces secteurs sont éloignés des réseaux et leurs sols sont jugés en partie inaptes à l'infiltration des effluents.

Le rapport ne signale pas le secteur classé en zone impropre à la pêche à pied récréative de coquillage dans l'anse de Perros. Ce classement est dû à des défauts ou dysfonctionnements dans la collecte, le transfert et le traitement des eaux usées qui impactent en outre la qualité des zones de baignade des communes voisines.

L'Ae recommande de préciser dans le rapport les travaux envisagés permettant de réduire les rejets d'eaux usées dans l'anse de Perros.

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexé au PLU) prévoit de privilégier l'infiltration²⁹ et, à défaut, la rétention avec rejet au réseau avec un débit régulé (3l/s/ha).

Le projet de zonage prévoit le dimensionnement des ouvrages de gestion selon une période de retour décennale. Ce point particulier mérite d'être évalué au regard notamment des valeurs indicatives proposées par la norme européenne NF EN 752 : période de retour de 20 ans pour les zones résidentielles et 30 ans pour les centres-villes et les zones industrielles et commerciales. Il s'agira d'évaluer le caractère adapté du dimensionnement des ouvrages projetés au regard du ou des risques potentiels encourus en cas de débordements (inondation de secteurs urbanisés, impact sur le milieu récepteur et les usages, etc.).

S'agissant des aspects qualitatifs des rejets, le rapport mentionne des niveaux d'abattement de polluants très importants³⁰ (proche de 100%). Cependant, aucun indicateur de suivi n'est proposé sur cet aspect, empêchant toute possibilité d'évaluer a posteriori l'efficacité de ces dispositifs et de proposer, le cas échéant, les mesures correctives adaptées.

L'Ae recommande :

- ➔ ***d'évaluer le niveau de dimensionnement retenu pour les ouvrages de régulation des eaux pluviales au regard des risques et des impacts potentiels encourus.***
- ➔ ***la mise en place d'un indicateur de suivi spécifique permettant de mesurer a posteriori l'efficacité des dispositifs de rétention des eaux pluviales.***

■ Risque et Santé

Le PLU a vocation à contribuer au bien être et à l'amélioration du cadre de vie des habitants, mais également de réduire l'exposition de la population aux risques (naturels et technologiques) et aux polluants environnementaux.

29 Page 15 du projet de zonage : « l'infiltration devra systématiquement être recherchée par les aménageurs ».

30 Page 48 du rapport de présentation (tome III).

En matière de risques naturels, l'Ae note une bonne prise en compte des risques identifiés (érosion, submersion marine) puisque aucun secteur urbanisable n'est situé sur les zones exposées à ces derniers.

S'agissant de la pollution des sols, seule la zone 2AU de « Kernon » serait susceptible d'être située à proximité des anciens sites de stockage de déchets issus des marées noires (naufrage du Torrey Canyon de 1967 et de l'Amoco Cadiz 1978). C'est donc à juste titre que le rapport précise que l'ouverture de ce secteur (classé en 2AU) sera conditionnée à l'identification de tels sites et à leur dépollution³¹.

Concernant le risque lié au Radon, Perros-Guirec est une commune à « potentiel radon »³² de catégorie 3 (formations géologiques avec les concentrations en uranium les plus élevés).

L'Ae recommande de rappeler les dispositions à mettre en œuvre pour réduire l'exposition des populations au radon par le biais de règles de construction à respecter.

Fait à Rennes, le 9 février 2017
La présidente de la MRAe de Bretagne,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'F. Gadin', with a horizontal line drawn through the middle of the signature.

Françoise GADBIN

31 Page 124 du rapport de présentation (tome I).

32 Ce gaz radioactif naturel émanant du sol représente un risque lorsqu'il est inhalé dans certains bâtiments où il s'accumule parfois en concentration élevée par manque de ventilation, confinement ou présence de facteurs favorisant son intrusion à partir du sol.