

Laurence Davi De Bona
6 place de l'Hôtel de Ville
22700 Perros-Guirec

Enquête publique relative au PLUI-H

Je me suis projetée sur le court, moyen et long terme afin d'imaginer l'évolution de Perros-Guirec, telle qu'elle sera rendue possible par ce PLUI-H. J'ai également lu avec attention les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernant Perros-Guirec et vérifié que celles-ci étaient cohérentes avec les trois axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- Axe 1 - Préserver et valoriser le cadre territorial naturel et paysager
- Axe 2 - Orienter l'organisation spatiale des activités humaines pour structurer un territoire facile et agréable à vivre
- Axe 3 – Habiter et travailler dans un territoire soucieux de son cadre de vie et de son adaptation au dérèglement climatique.

Ces trois axes stratégiques ont guidé les propositions que je formule dans ce document. Dans cette perspective, voici mes remarques :

1. Les observations et propositions concernant le zonage de la carte interactive

[Le square du Maréchal de Lattre de Tassigny - parcelle AP 0315 de 513m2](#)

Ce jardin public est référencé en UA3 alors qu'il s'agit d'un parc urbain (UJ). C'est le seul jardin du centre-ville qui soit accessible aux personnes à mobilité réduite. Il s'agit vraisemblablement d'une erreur.

Proposition conforme aux 3 axes

- ✓ Modifier le zonage du PLUI-H en conservant cette parcelle en UJ
- ✓ Classer les 6 arbres présents dans ce parc afin qu'ils soient préservés.

[L'espace Theo David – espace vert situé entre le boulevard Yvon Bonnot et la mer.](#)

Ce jardin public boisé et aménagé est situé sur une zone classée UP donc en activité portuaire. Il est situé le long du sentier de douanier / GR 34. Par son emplacement et ses aménagements, il constitue actuellement une halte pour les randonneurs entre Louannec et Trestrignel.

Il est également très fréquenté par les promeneurs car c'est le seul espace vert de ce type pour le quartier de la rade et le port.

Cette parcelle est affectée par le recul du trait de côte. Ce classement en activité portuaire n'est pas cohérent avec vos axes stratégiques.

Proposition conforme aux axes 1 et 3 du PLUI-H

- ✓ Conserver cette zone en UJ (jardin et parc urbain) afin de conserver cet espace vert de qualité.

Emplacements réservés

Une zone d'emplacement réservé (symbole quadrillé) est indiquée à partir du camping du Ranolien. Elle traverse un grand nombre de parcelles (de AE 0244 à AE 0170 et AE 0102).

Quel est l'objectif de cette réserve qui traverse des propriétés privées ?

Le bâtiment du Quinquis - parcelle av0218 de 8042m2

Cette parcelle est classée en zone UB2 et autorise la construction. L'évolution de cette classification a au fil des PLU permettra à court terme de démolir un bâtiment remarquable, à vocation culturelle, sportive et scolaire pour le remplacer par des logements de tourisme. Pour mémoire, voici un bref historique :

- ☞ PLU 2013 : le bâtiment du Quinquis est en zone UE(z), soit zone sportive, scolaire, culturelle, ... situé au sein du périmètre de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager).
- ☞ PLU 2017 : le bâtiment du Quinquis est extrait de la zone UE, et rentre dans l'UC, habitat pavillonnaire. Il ne fait donc plus partie de la zone cohérente liée à l'éducation. Le bâtiment disparaît du « centre ancien », alors même que le Quinquis est un type d'habitat remarquable, mais reste dans le périmètre du SPR (Sites Patrimoniaux Remarquables).
- ☞ En 2023, le bâtiment du Quinquis sort du SPR.

Proposition conforme aux axes 1 et 3

- ✓ Classer la parcelle en UA3

L'école élémentaire - parcelle AV0546 de 5781m2

Cette école du centre-ville est située sur une parcelle classée en zone UA3 alors qu'elle était UE jusqu'en 2013. Il s'agit d'une erreur.

Proposition conforme à l'axe 2

- ✓ Classer cette parcelle en UE

2. Les observations et propositions concernant les OAP

Les OAP visent essentiellement à autoriser la construction de nouveaux logements dont un certain nombre sont qualifiés de sociaux.

Ceci m'amène à formuler en préalable les questions suivantes :

- ✓ Comment s'assurer que les taux de logements sociaux sont respectés par le promoteur et que les bailleurs sociaux sont bien présents dès le début du projet ?
- ✓ Ces nouveaux logements ont pour objectif de favoriser la mixité sociale et générationnelle. Comment s'assurer que ceux-ci sont destinés à de l'habitat pérenne et non à des futures locations de vacances ? Accroître le parc de résidences secondaires ou de locations de vacances contribuerait à creuser l'écart entre une ville morte 9 mois et surchargée 3 mois.

OAP n°22168-2 – Centre-ville – long terme

Cette OAP se situe sur les Parcelles AV 0323 (1750m2) et AV 0316 (3810m2), dans le périmètre des monuments historiques inscrits ou classés.

Les principes d'aménagement prévoient le remplacement d'une zone de parking par de l'habitat, des commerces, équipements et services ainsi que la dépose ou la requalification du bâti existant (carrefour city et Crédit Agricole).

Propositions conforme à l'axe 2

- ✓ Indiquer une limite de hauteur pour les nouveaux bâtis.
- ✓ Préserver le nombre de places de parking public qui sont indispensables au centre ville et à proximité du stade.
- ✓ Prévoir des places de parking supplémentaires, conformément à l'article L.151.36 du code de l'urbanisme, pour les nouveaux bâtis.

OAP n°22168-3 - rue Krec'h Feunteun – long terme

Cette OAP est positionnée sur deux parcelles : AV 0300 (2936m²) et AV 0527 (3438m²). Celles-ci sont très proches de l'école primaire et du stade Yves Le Jannou et hébergent actuellement deux parkings, une bibliothèque et un terrain de basket. Ce parking public est indispensable à proximité du stade. Ces espaces sportifs sont indispensables pour les jeunes notamment lorsqu'ils sont accessibles en centre-ville et proches des écoles et des centres sportifs. Un terrain de basket a déjà été supprimé (zone de Kerabram) et va être remplacé par des logements collectifs : le chantier a démarré.

Propositions conforme aux axes 2 et 3

- ✓ Préserver le bâti existant (bibliothèque).
- ✓ Préserver le terrain de basket.
- ✓ Préserver le nombre de places de parking public.
- ✓ Prévoir des places de parking supplémentaires pour les nouveaux bâtis.

OAP n°8- Maison des loisirs de la rade – long terme

Cette OAP est positionnée sur les parcelles AY-02 de 2017m² et AY-0286 de 2234 m². Deux bâtiments distincts sont actuellement présents et utilisés par de nombreuses associations perrosiennes. L'un est en cours de rénovation par la mairie (sur parcelle AY-0286), l'autre ne fait l'objet d'aucun travaux malgré une utilisation quotidienne. A la lecture de la programmation de cette OAP, il semble voué à la démolition puis à la construction d'habitats individuels, groupés collectifs d'un minimum de 17 logements et +/- 34 places de parking.

Le tissu associatif est très dense à Perros Guirec et constitue une véritable richesse pour créer du lien inter générationnel. Par ailleurs, cette parcelle est enclavée et desservie par des petites rues dont l'une est une impasse. Ajouter de nouveaux logements contribuerait à dégrader la circulation déjà difficile dans ce quartier.

Propositions conforme à l'axe 2

- ✓ Préserver les locaux existants à des fins de rénovation par la commune, pour le bien-être des usagers.
- ✓ Ne pas autoriser de permis de construire sur cette zone.

OAP n°11-Kerabram collège– Court terme

Cette OAP est positionnée sur la parcelle AZ0237 sur laquelle est construit le collège des 7 îles et son parking. La zone sans construction est en majeure partie recouverte de bitume, sa surface serait d'environ 1Ha sur une parcelle totale de 25 536m². En revanche, il n'existe pas dans ce quartier d'espace de loisirs partagé qui permettrait des échanges intergénérationnels.

Propositions conformes aux axes 1 et 2

- ✓ Ne pas autoriser de permis de construire sur cette zone.
- ✓ Végétaliser cet espace pour créer un espace vert et de loisirs dans une zone qui en est dépourvue.

OAP 12-Rue de Pont Hélé - court terme

La zone de cette OAP est située sur la parcelle AZ310 de 9836 m². Ce terrain se prêterait à un projet d'habitat réversible et permettrait de répondre de manière adaptée à la raréfaction du foncier à Perros-Guirec. En outre, ce nouveau type d'habitat favoriserait l'emménagement de jeunes foyers et n'altérerait pas durablement les sols.

Ce type d'habitat aurait tout son sens car il serait adjacent à la zone de loisirs proposée pour l'OAP 11.

Proposition conforme aux axes 2 et 3

- ✓ Préciser dans la description de l'OAP qu'il s'agit d'habitats non durables.

OAP 15-Kroas Lescop – moyen terme classée 1Auh2

Cette OAP est positionnée sur les parcelles AM 0221(6707m²), AM 0220 (9057m²), AM 0028 (4757m²), AM 0027 (2341m²), AM 0026 (2021m²) et AM 0032 (1346m²). Sur cette zone classée 1Auh2, il s'agit d'autoriser la construction d'au moins 75 logements sur un terrain de 2,49 ha.

La partie sud de ces parcelles est bordée d'un cours d'eau à protéger.

Cette zone héberge une colonie de grands Rhinolophes. Cette espèce est en forte régression et victime de la disparition de ses sites de reproduction et de la modification des paysages. L'OAP prévoit de réaliser des travaux en dehors de la période d'hibernation. Cette précaution nous semble insuffisante pour la préservation de l'espèce car la période de calme dont elle a besoin dépasse largement la période prévue :

- ☞ La période de reproduction a lieu vers la mi-juin pour un unique petit par femelle ;
- ☞ Le respect de la période d'hibernation est à assurer dans le temps et pas seulement pendant la construction des logements car la lumière et les bruits inhérents aux habitations nuira à la préservation de la colonie de Rhinolophes.

Ces parcelles constituent un espace naturel qui permet aux randonneurs, coureurs et vélo de se promener sans les nuisances automobiles. Certains terrains sont des terres agricoles. Cette OAP n'est donc pas compatible avec la préservation des espaces naturels

Propositions conforme axe 1

- ✓ Classer cette zone en « Espaces paysages à protéger »
- ✓ N'autoriser aucun nouveau permis de construire.

3. En conclusion

Le PLUI-H ne mentionne dans aucune OAP les nouvelles formes d'habitat sur le territoire. Il n'est fait référence ni à l'habitat léger, tel que défini dans la Loi ALUR R111-51, ni à l'habitat réversible.

Je vous remercie d'étudier ces propositions et suis à votre entière disposition pour répondre à vos interrogations et compléter mon propos.