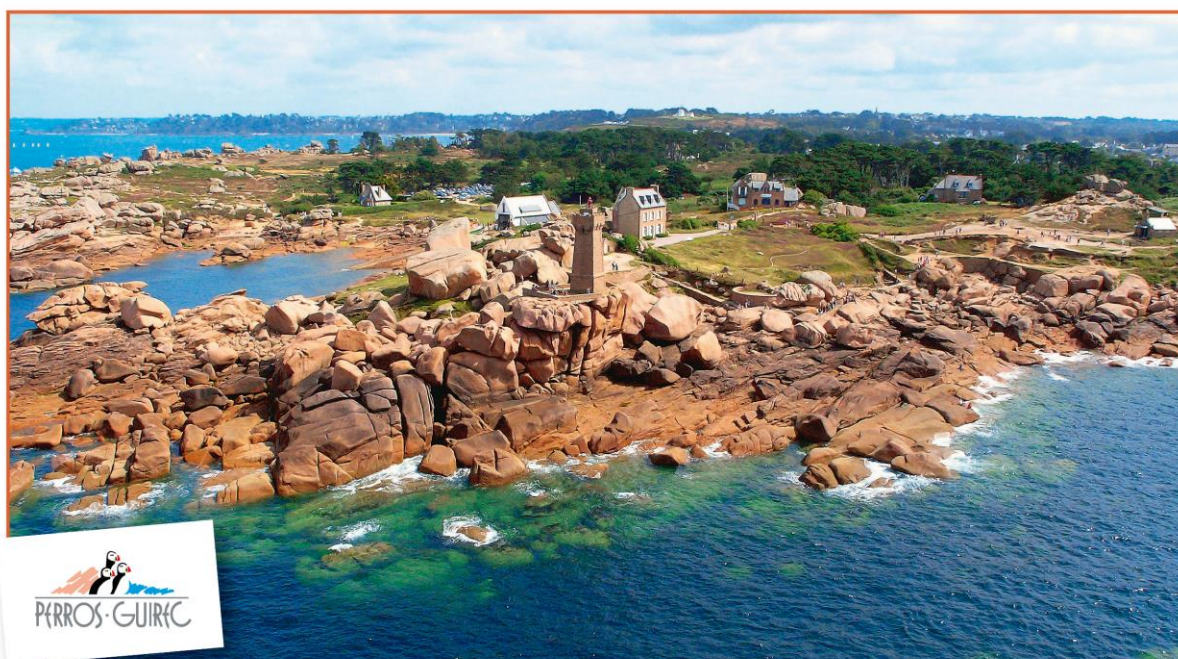


Plan Local d'Urbanisme

Commune de Perros-Guirec

Département des Côtes-d'Armor



Rapport de présentation *Tome 2 – Justifications et compatibilités*

Arrêté le : 3 novembre 2016

Approuvé le : 7 novembre 2017

Rendu exécutoire le :

TOME 2 - SOMMAIRE

4. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU	3
4.1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	4
4.1.1. Définition des grandes orientations du P.A.D.D.....	4
4.1.2. Les perspectives d'évolution retenues en matière de population et de logements	9
4.2 LA JUSTIFICATION DU ZONAGE, DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	12
4.2.1. Les zones naturelles et forestières	12
4.2.2. Les zones agricoles	19
4.2.3. L'évolution du bâti en zone naturelle et agricole	22
4.2.4. Les zones urbaines	24
4.2.5. Les zones à urbaniser	33
4.3. LES AUTRES DISPOSITIONS DU PLU	47
4.3.1. Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts	47
4.3.2. Les servitudes de mixité sociale (L151-15 du code de l'urbanisme)	49
4.3.3. La diversité commerciale	53
4.3.4. Les reculs sur voies	55
4.3.5. Les sites archéologiques.....	55
4.3.6. Les espaces boisés classés.....	58
4.3.7. La préservation des zones humides	59
4.3.8. La préservation du patrimoine bâti.....	62
4.3.9. Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.....	64
4.3.10. La prise en compte du risque de submersion marine	67
5. SURFACES DES ZONES.....	71
6. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX ET AVEC LA LOI LITTORAL	77
6.1. LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....	78
6.1.1. La compatibilité avec le SCOT du Trégor	78
6.1.2. La compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat du Trégor	89
6.1.3. La compatibilité avec le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE de la Baie de Lannion	89
6.1.4. La compatibilité avec le schéma régional de cohérence écologique	92
6.1.5. La compatibilité avec le document d'objectif Natura 2000.....	97
6.1.6. La compatibilité avec le Schéma Régional Climat Air et Energie (SRCAE)	98
6.1.7. La compatibilité avec le plan climat énergie territorial	100
6.1.8. La compatibilité avec le Plan Régional Santé Environnement (PSRE)	101
6.2. LA COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL.....	103
6.2.1. La capacité d'accueil	103
6.2.2. Les coupures d'urbanisation	104

6.2.3. Agglomération, Village et Hameaux.....	105
6.2.4. Les espaces proches du rivage	110
6.2.5. La bande des 100 mètres	130
6.2.6. Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes	131
6.2.7. Les espaces remarquables	133
6.2.8. Les espaces boisés classés.....	137
6.2.9. La création de nouvelles routes	140

4. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

4.1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

4.1.1. DEFINITION DES GRANDES ORIENTATIONS DU P.A.D.D.

Le conseil municipal a débattu des grandes orientations du P.A.D.D. à deux reprises les 24 juin 2011 et 09 avril 2015. Elles sont reprises et explicitées ci-dessous.

ORIENTATIONS EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME, D'HABITAT, DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENT

GRANDES ORIENTATIONS RETENUES PAR LA MUNICIPALITE	POURQUOI CE CHOIX ?
<p>PERMETTRE L'ACCUEIL D'UNE NOUVELLE POPULATION</p>	<p>La commune est attractive du fait de son caractère littoral et de sa proximité avec Lannion.</p> <p>L'objectif est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - consolider la tendance d'évolution positive de la population enregistrée au cours des dernières années suite au rééquilibrage entre solde naturel et solde migratoire, - renforcer la proportion de population permanente, - favoriser une mixité générationnelle et sociale, - préserver le dynamisme communal tout au long de l'année. <p>L'objectif pour la municipalité est de poursuivre la mise en place de mesures permettant d'accueillir une population permanente. Il s'agit en effet, de permettre l'accueil de près de 380 habitants supplémentaires d'ici 15 ans (2030), correspondant à une croissance démographique de 0,3 % par an. Cela nécessite la construction de 230 logements supplémentaires d'ici 2030.</p> <p>A ce chiffre de constructions nouvelles pour les résidences principales s'ajoutent ceux correspondants au desserrement des ménages (personnes vivant seules, familles mono-parentales, ...), à la part des résidences secondaires dans le parc de logements, et à celle des logements vacants.</p>
<p>PRODUCTION DE LOGEMENTS : DIVERSIFIER L'OFFRE</p>	<p>Hypothèses de bases :</p> <ul style="list-style-type: none"> - léger desserrement de la population (vieillessement de la population, desserrement des ménages) passant de 1,8 personnes/logement en 2013 à 1,66 personnes par foyer sur les 15 ans à venir. Cette évolution concernera l'ensemble de la population (existante et à venir). - un taux de logements vacants en diminution (de 9 % en 2013 à 8,4 % en 2030) - une part des résidences secondaires significative pour se rapprocher du niveau des communes touristiques de la Côte de Granit rose, soit un taux de 35,5 % envisagé au lieu de 34,2 % sur la commune en 2013. - une densité de 20 logements/ha en moyenne, comme prévu par le SCOT.

<p>AMENAGEMENT : METTRE EN PLACE UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE</p> <p>POURSUIVRE L'AMELIORATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS</p> <p>AMELIORER LES DEPLACEMENTS</p>	<p>L'objectif de la municipalité est de diversifier l'offre de logements, en augmentant significativement la part de logements sociaux sur l'ensemble de la commune (près des services publics, avec des logements adaptés et diversifiés en terme de typologie : collectifs, individuels, locatifs...). Pour ce faire, une politique communale d'acquisition foncière sera mise en place.</p> <p>Le vieillissement de la population nécessite la mise en place d'une politique d'accueil de la population âgée en prévoyant la création de logements qui leurs sont destinés et en encourageant la construction de résidences pour personnes âgées.</p> <p>Afin de trouver un nécessaire équilibre entre le développement des pôles urbains du territoire et la préservation des espaces naturels et agricoles, l'objectif principal est de s'inscrire dans une démarche de construction durable en privilégiant le renforcement des centres urbains et de leurs secteurs proches. Cela passera par les mesures suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - limiter l'inscription de surfaces constructibles destinées à l'habitat à 65 ha maximum, - densifier les nouveaux quartiers d'habitat (20 logements/ha en moyenne), - réutiliser les espaces délaissés (potentiel de 40 logements), - rénover les logements vétustes (potentiel de 80 logements) - utiliser au mieux le foncier disponible à proximité des pôles centraux (22 ha), au sein de l'enveloppe urbaine, - permettre l'extension de l'espace d'activités de Kergadic en continuité des installations existantes. <p>La vocation de la commune de PERROS-GUIREC à l'échelle communautaire doit être affirmée par la programmation d'équipements et de services favorisant un maillage équilibré du territoire intercommunal.</p> <p>Cette préoccupation communale s'exprime au travers du renforcement des équipements et de services au cœur de la ville en accompagnement des évolutions démographiques envisagées, de façon à répondre aux besoins de populations actuelles et futures. Deux axes seront privilégiés : l'amélioration des équipements existants et l'accompagnement du vieillissement de la population.</p> <p>L'objectif de la politique de déplacement sur le territoire consiste en l'amélioration de la sécurité routière, en particulier pour les piétons et les cyclistes et en la recherche d'une meilleure organisation du stationnement, au sein de chaque pôle.</p> <p>Dans un souci de réduction de la place de la voiture en ville, les modes de circulation doux (piétons, vélos) seront valorisés sur l'ensemble du territoire.</p> <p>Cela passera par la mise en place d'aménagements qui permettent le partage équilibré de l'espace public entre les différents modes de déplacement au sein des espaces publics mais également lors de la création de nouveaux quartiers.</p>
--	---

ORIENTATIONS EN MATIERE DE DE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES, DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL, DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DES LOISIRS

GRANDES ORIENTATIONS RETENUES PAR LA MUNICIPALITE	POURQUOI CE CHOIX ?
FAVORISER LE MAINTIEN ET DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES	<p>L'activité primaire emblématique de la commune est l'extraction du granit rose de La Clarté. Cette activité, bien qu'en déclin, représente une part importante de l'activité communale.</p> <p>Les objectifs de la collectivité sont de favoriser le maintien des sites actuellement en exploitation tout en envisageant la remise en état de ceux qui ne sont plus exploités. Cela passe également par la redéfinition de la destination des bâtiments qui ne sont plus utilisés.</p>
FAVORISER LA DIVERSITE COMMERCIALE ET LES ACTIVITES DE SERVICE	<p>En terme d'activités artisanales, la commune, en partenariat avec Lannion Trégor Communauté, aménage actuellement l'extension de l'espace d'activités vers le Nord-Est et l'Ouest selon un plan d'aménagement global de la zone.</p> <p>Une fois cette extension réalisée, le PLU prévoit la possibilité de poursuivre l'extension de cet espace d'activités en direction de l'Ouest.</p> <p>Ces mesures, permettront de poursuivre l'implantation de nouvelles activités au sein de l'espace d'activités de Kergadic.</p>
DEVELOPPER LA FREQUENTATION TOURISTIQUE	<p>Dotée d'une armature commerciale et de services complète, la ville de PERROS GUIREC joue un rôle de pôle secondaire structurant à l'échelle du Trégor. Soucieux d'assurer la pérennité de ce tissu commercial, les élus de la commune souhaitent fixer les orientations qui permettront d'atteindre cet objectif. Il s'agit notamment de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sauvegarder et valoriser le commerce de proximité du centre-ville et des pôles de quartiers (périmètre de préservation du commerce de détail et maintien des cellules commerciales existantes) - créer un pôle commercial à Kerabram pour répondre aux besoins de la population actuelle et future. <p>La commune présente une vocation touristique affirmée à l'échelle du Trégor, liée à une capacité d'accueil importante, des infrastructures touristique de qualité et une diversité des paysages. L'objectif est de poursuivre la mise en valeur de ce potentiel touristique aussi bien par le développement des structures existantes (hôtels, campings, résidences de tourisme et zone de loisirs) que par la création des équipements nécessaires à l'accueil du public (notamment sanitaires, stationnements camping-cars).</p>
LIMITER LA DEPRISE AGRICOLE	<p>Il s'agit de veiller aux équilibres entre espaces urbains et ruraux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en assurant des possibilités de maintien et d'évolution des sites d'exploitation. - en préservant le foncier agricole au travers d'un zonage spécifique de type A. - en donnant des possibilités de diversification de l'activité agricole. <p>En effet, même si elle n'est pas prépondérante, l'activité agricole est encore présente sur la commune et doit être maintenue.</p>
FAVORISER LE DEPLOIEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES A TRES HAUT DEBIT	<p>Sur la commune de PERROS-GUIREC, la fibre optique va de Pont Couënnec à Kerougant en passant par la zone d'activités de Kergadic. Suivant le plan de déploiement prévu pour le Très Haut Débit, la commune ne devrait être éligible qu'en 2022. Dans l'attente, il faudra veiller à l'intégration des réseaux en privilégiant l'enfouissement des équipements lors de la création de nouveaux quartiers.</p>

ORIENTATIONS EN MATIERE D'OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE CONSOMMATION D'ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

GRANDES ORIENTATIONS RETENUES PAR LA MUNICIPALITE	POURQUOI CE CHOIX ?
<p>DONNER LA PRIORITE AU RENOUELEMENT URBAIN ET A LA DENSIFICATION POUR LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN</p>	<p>L'objectif pour la municipalité est de favoriser le renouvellement urbain pour lutter contre l'étalement urbain, régénérer le tissu urbain et répondre aux besoins de la population.</p> <p>Ainsi, une partie des logements à créer pourra être produite par renouvellement urbain. Le potentiel estimé est de 50 logements.</p> <p>Les autres axes d'action sont de consommer moins d'espace pour le logement (2,06 ha/an, contre 4,8 ha/an les années précédentes) et renforcer la densité des projets de création de logements.</p>
<p>METTRE EN PLACE UNE GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN</p>	<p>Afin de gérer l'espace de façon économe, seront exploitées les opportunités en matière de densification urbaine (densité moyenne de 20 logements/ha à l'échelle de la commune, tel que le prévoit le SCoT du Trégor exécutoire depuis le 06 mars 2013).</p> <p>Le potentiel disponible pour une nouvelle urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine (logements vétustes, dents creuses, îlots disponibles, renouvellement urbain) est évalué à environ 22 ha, soit 34 % des besoins.</p> <p>Cela permettra de créer environ 440 logements sans porter atteinte aux espaces agricoles et naturels.</p> <p>De façon à préserver le potentiel agricole du territoire, le projet de développement en matière d'habitat consiste à limiter les secteurs en extension de l'enveloppe urbaine au profit de la densification au sein de cette enveloppe.</p> <p>Au sein du secteur rural, l'objectif est de permettre aux bâtiments existants d'évoluer sans envisager de création de nouveaux quartiers d'habitation. Le PLU y permet notamment le changement de destination de bâtiments existants et l'extension des habitations existantes.</p>

ORIENTATIONS EN MATIERE DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

GRANDES ORIENTATIONS RETENUES PAR LA MUNICIPALITE	POURQUOI CE CHOIX ?
<p>PRESERVER LE CARACTERE LITTORAL DE LA COMMUNE</p>	<p>Commune littorale, le territoire de PERROS GUIREC possède une qualité environnementale et paysagère riche à l'interface entre l'arrière-pays et le littoral (côte de Granit Rose). Ce patrimoine naturel varié accueille une faune et une flore de grande valeur.</p> <p>Les élus souhaitent préserver ces espaces de toute urbanisation et particulièrement le littoral et la Trame Verte et Bleue.</p> <p>Il s'agit notamment de ne permettre les extensions de l'urbanisation qu'en continuité de l'urbanisation existante (agglomération) et de l'espace d'activités de Kergadic.</p> <p>Les limites de développement sont fixées pour préserver les entités naturelles et la définition de coupures d'urbanisation permet de limiter le développement urbain linéaire.</p> <p>Aux abords des secteurs sensibles comme Mezo Bras à Ploumanac'h, les possibilités d'urbanisation ont été réduites pour préserver les landes et les chaos granitiques.</p> <p>Une identification de la Trame Verte et Bleue permet de préserver les continuités écologiques et de les renforcer.</p> <p>Compte tenu de profondes transformations dans la structure de la ville, la limite des espaces proches du rivage a été revue afin de mieux correspondre à la réalité du terrain.</p>
<p>ASSURER LA PERENNITE DES ENTITES PAYSAGERES ET DES SITES ET BATIMENTS EMBLEMATIQUES</p>	<p>De nombreux sites de la commune sont des éléments emblématiques (plages de Trestraou, Trestrignel, Saint-Guirec, pointe du château, vallée des Traouieros, chaos rocheux à Ploumanac'h,...) qui concourent à la renommée de la commune et à son attrait touristique.</p> <p>Ces sites emblématiques sont préservés ainsi que des éléments moins représentatifs mais qui ont un rôle d'accompagnement paysager et patrimonial non négligeable (petit patrimoine bâti, structures du paysage rural, cônes de vue,...).</p> <p>La préservation du paysage se fera non seulement par la préservation des structures végétales et bâties existantes mais également par la mise en place de structures urbaines de qualité dans les quartiers à créer.</p>
<p>PRESERVER LA DIVERSITE DU PATRIMOINE NATUREL</p>	<p>Le renforcement des continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue à l'échelle du territoire passe par la promotion de coulées vertes en milieu urbain, la protection des boisements de qualité, le maintien de la maille bocagère, la valorisation des espaces remarquables.</p> <p>La préservation des milieux naturels se fait également par la mise en valeur des</p>

<p>PRESERVER LA QUALITE DE L'EAU ET REDUIRE LES PHENOMENE DE RUISSellement</p>	<p>essences locales et la réduction des plantations d'espèces invasives.</p> <p>Diverses études nécessaires à la prise en compte du cycle de l'eau dans le PLU ont été réalisées au cours de la procédure. Ainsi, la délimitation des zones humides, l'inventaire du bocage, la création d'un schéma de gestion des eaux pluviales permettent de mieux prendre en compte les questions de gestion de l'eau.</p> <p>En matière d'assainissement, la commune et Lannion Trégor Communauté envisagent la réalisation de travaux pour améliorer le fonctionnement hydraulique de la station d'épuration.</p> <p>Ces différentes mesures permettront de poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de baignade.</p>
<p>PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS</p>	<p>Le PLU cherche à réduire et prévenir les risques naturels par la réduction des phénomènes de ruissellement, la mise en place de prescriptions particulières et la limitation de la constructibilité dans les secteurs sensibles au risque de submersion marine.</p>
<p>FAVORISER LES AMENAGEMENTS DURABLES</p>	<p>Au sein des quartiers à construire, le PLU prévoit des mesures pour réduire les consommations d'énergie et favoriser la production d'une énergie durable.</p> <p>Compte tenu de la présence d'une déchèterie sur le territoire communal, des mesures sont également prévues pour poursuivre l'amélioration de la gestion des déchets (compostage, colonnes enterrées, développement de services).</p>

4.1.2. LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION RETENUES EN MATIERE DE POPULATION ET DE LOGEMENTS

Le scénario retenu par la municipalité a été guidé par un objectif préalable : permettre l'accueil d'une population permanente tout en maintenant le statut touristique de la commune (part importante de résidences secondaires) en adéquation avec la capacité d'accueil des équipements et la préservation des milieux naturels et avec un souci d'économie de l'espace et de maîtrise du développement urbain.

*N.B. : Les perspectives d'évolution de la population et de la construction envisagées ici n'ont qu'une valeur indicative, mais elles **permettent d'avoir une idée de la quantité de terrain constructible à prévoir** pour couvrir les besoins.*

Il est à noter que :

- *les besoins calculés ne concernent que les seuls logements et n'incluent pas les équipements d'accompagnement (commerces...) ni les équipements publics.*
- *Indépendamment de la volonté des élus, il peut exister sur le marché une difficulté à mobiliser certains terrains privés que les propriétaires ne souhaitent pas vendre dans l'immédiat.*

Ces hypothèses ne doivent en aucun cas être prises comme données absolues, la construction dépendant de multiples autres facteurs échappant aux logiques urbaines ou politiques.

HYPOTHESE RETENUE PAR LA MUNICIPALITE POUR LE CALCUL DES BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENT

Les données chiffrées ayant permis de définir l'hypothèse ci-dessous sont issues du dernier recensement complet de l'INSEE daté de janvier 2013.

▪ **ECHELLE DE PROJECTION : HORIZON 2030**

Le PLU devant être compatible avec les dispositions du SCoT, les objectifs du SCoT sont pris en compte.

La projection à 15 ans (2030) présente l'avantage de matérialiser, sur le long terme, l'évolution communale et, par conséquent, d'avoir une meilleure lisibilité et d'anticiper certains enjeux, comme la politique foncière, les réseaux, les voiries, ...

▪ **STABILITE DU NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS**

D'après l'INSEE (2013), le nombre de logements vacants est de 627 en 2013, soit 9 % du parc de logements.

Les mesures prévues par le PLU permettront de réduire progressivement la part de logements vacants dans le parc de logement pour atteindre un taux de 8,43 % (661 logements).

La commune étant particulièrement attractive, il a été constaté que ce chiffre de logements vacants est surtout lié au mouvement des produits immobiliers sur le marché.

Les logements réellement vétustes et donc inhabitables sont estimés à 58 logements (Etude LTC 2015).

▪ **AUGMENTATION DE LA PART DES RESIDENCES SECONDAIRES**

La commune vise une augmentation modérée du nombre de résidences secondaires à hauteur de 17 %. Cela permet de faire augmenter la proportion de ces constructions dans le parc total de logements, soit 35,5 % du parc en 2030 contre 34,2 % en 2013. La commune souhaite ainsi se rapprocher de la part de résidences secondaires enregistrée sur les communes touristiques voisines telles que Trégastel (48,6 %) ou Trébeurden (38,2 %).

▪ **DIMINUTION DU NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENT**

La commune estime que le taux d'occupation des résidences principales, aujourd'hui de 1,8 personnes par ménage, va poursuivre sa diminution progressive pour atteindre 1,66 en 2030.

▪ **PRODUCTION DE 75 NOUVEAUX LOGEMENTS / AN**

Pour conforter son **rôle de pôle secondaire littoral**, la commune souhaite poursuivre son développement en accueillant 380 habitants supplémentaires en 15 ans.

Cet accueil d'une nouvelle population et la production de résidences secondaires et de logements pour le desserrement des ménages nécessitera la **production 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 desserrement des ménages,
- 404 logements en résidences secondaires,
- 35 logements liés à la vacance.

→ La surface nécessaire à la production de ces 1 130 logements représente donc 65 ha (20 logements par ha et 15 % destinés aux équipements de développement durable, comme prévu au SCoT – voir ci-dessous).

POTENTIEL DISPONIBLE SUR LE TERRITOIRE POUR REpondre AUX BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENT

■ POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Le potentiel de logements à créer grâce au renouvellement urbain est estimé à 120 logements (80 logements par réutilisation des logements vacants et 40 logements par réhabilitation de sites délaissés), soit 10,6 % des besoins de logements.

■ DENSITE POUR LES NOUVEAUX LOGEMENTS PRODUITS : 20 LOGEMENTS / HECTARE EN MOYENNE

Pour les nouvelles constructions, le PLU vise une densité nette minimale (hors équipements de développements durables comme prévu par le SCoT du Trégor = environ 15 % de l'opération) de **20 logements/hectare en moyenne**, en cohérence avec les objectifs du SCoT du Trégor.

Extrait du SCoT du Trégor : « *Le bilan foncier de référence pour l'application de cette règle prendra en compte les voiries de dessertes internes des nouveaux quartiers, mais pas les bassins d'infiltration aménagés pour favoriser les usages récréatifs, noues destinées au ruissellement des eaux à l'air libre, espaces publics favorisant la vie sociale, magasins distincts des bâtiments d'habitat, voies de circulations douces distinctes des trottoirs et voiries inter-quartiers déjà existantes.* »

Il a été estimé que ces éléments d'aménagement durable des nouveaux quartiers représenteraient environ 15 % de la surface des opérations.

■ PART DE PRODUCTION DE LOGEMENTS EN DENSIFICATION URBAIN

Sur la commune de Perros-Guirec une vingtaine d'hectares sont disponibles en dents creuses et environ 6 ha se trouvent dans des îlots disponibles au sein de l'enveloppe urbaine existante.

La collectivité a estimé qu'il est possible, sur 15 ans de mobiliser 50 % des dents creuses, soit 10 ha et 100 % des îlots disponibles, soit environ 6 ha.

Ce sont ainsi 16 hectares qui sont disponibles au sein de l'enveloppe urbaine.

Lorsque l'on additionne, le potentiel en réhabilitation des logements vacants, le potentiel de renouvellement urbain et la disponibilité au sein des dents creuses et des îlots existants dans l'enveloppe urbaine, on atteint une superficie de 22,49 ha ; ce qui représente un taux de réinvestissement urbain d'environ 34 % par rapport aux besoins estimés (22 ha sur un besoin de 65 ha) et 36 % par rapport aux surfaces réellement inscrites au PLU.

Tableau récapitulatif

	Surfaces disponibles En ha	%
Réutilisation des logements vacants	4,00	
50 % des dents creuses	11,60	
Ilots disponibles	5,70	
Renouvellement urbain	1,19	
TOTAL Densification	22,49	36,04
Extension de l'urbanisation	39,91	63,95
TOTAL	62,40	
Besoins estimés (2030)	65,00	

4.2 LA JUSTIFICATION DU ZONAGE, DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le conseil municipal de PERROS-GUIREC a eu pour souci d'intégrer les préoccupations agricoles et d'environnement dans la définition de la politique d'aménagement : la notion d'économie de l'espace a guidé la révision du PLU.

Si le développement de l'urbanisation se traduit nécessairement par la consommation et la transformation de nouveaux espaces, la protection des espaces urbains de valeur, des espaces naturels et des espaces agricoles se trouve en revanche renforcée.

Le souci de préserver les équilibres essentiels s'est traduit de diverses manières dans les dispositions retenues. Suivant les différents types d'espaces et leurs caractéristiques mises en lumière dans l'analyse de l'état initial, ces dispositions peuvent être décrites comme suit :

4.2.1. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

4.2.1.1. Présentation générale

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

A travers ces zones N, il s'agit de préserver :

- l'intégrité des sites sensibles ou pittoresques du point de vue paysager ou écologique,
- l'environnement immédiat des ruisseaux, fonds de vallées et secteurs de sources,
- les zones humides,
- les boisements.

Sur PERROS-GUIREC, les zones naturelles comprennent des secteurs particuliers :

N simple qui correspond aux secteurs sensibles à protéger et notamment les zones humides présentant un caractère naturel et l'environnement immédiat des ruisseaux, fonds de vallées, secteurs de sources et boisements en interdisant les constructions, ainsi que les affouillements et exhaussements. L'activité agricole et les zones N sont loin d'être incompatibles, les activités agricoles (hors construction de bâtiments) étant tout à fait autorisées en zone N. Enfin, la zone N contient des constructions existantes qui peuvent évoluer dans les limites fixées par le règlement (voir partie 4.2.3. ci-dessous).

NL, délimitant les espaces et milieux littoraux remarquables, en application de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme (espaces remarquables), ainsi que le domaine public maritime, en dehors des zones portuaires, des zones de mouillage, et des zones d'aquaculture,

Ndpm, zone correspondant aux espaces naturels en mer, hors espaces remarquables,

NM, zones naturelles maritimes destinées aux activités liées à la mer (mouillages),

NE, zone réservée aux équipements nécessaires au traitement des eaux (station d'épuration, ...), et au stockage des déchets (déchetterie) – STECAL¹,

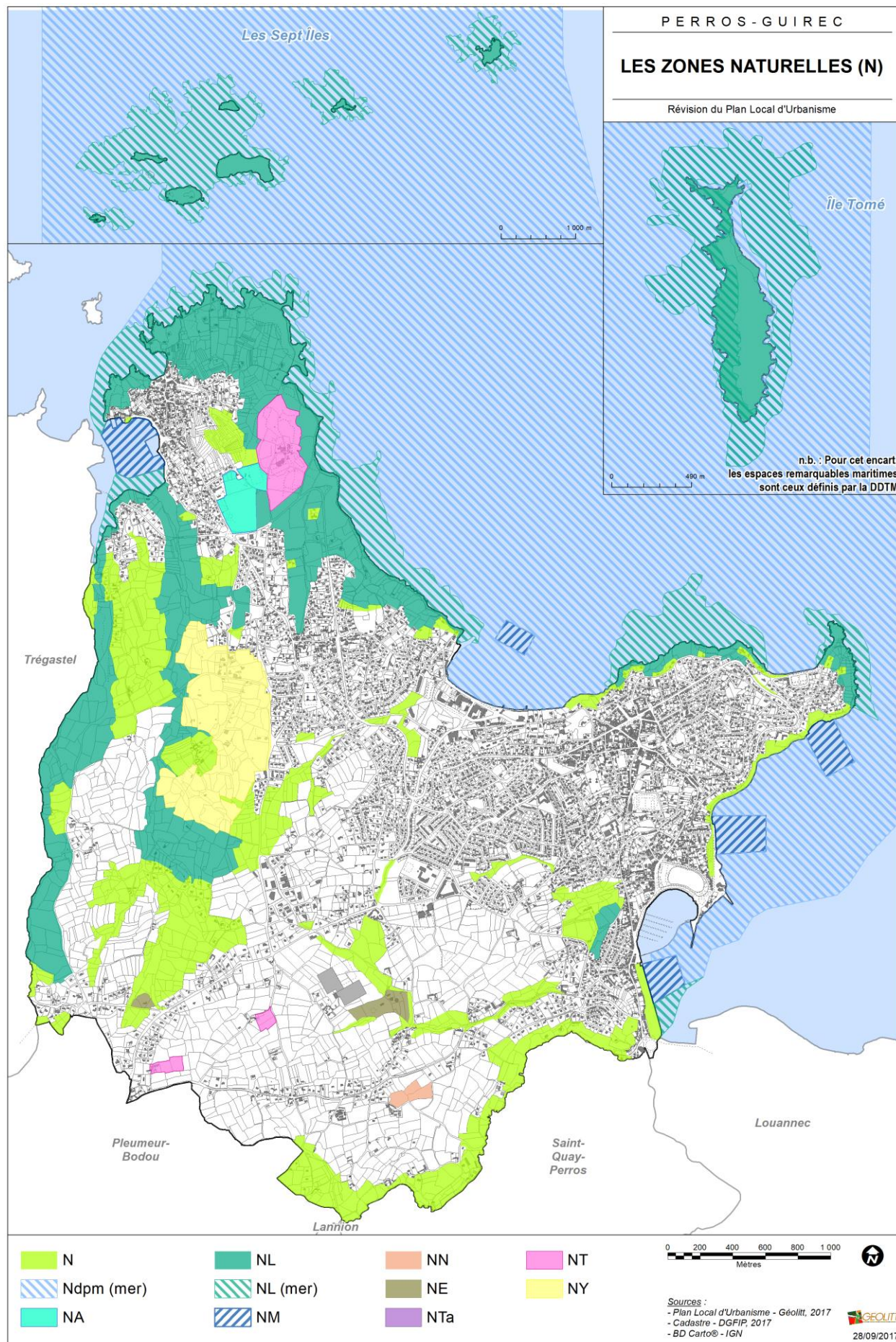
NN, zone destinée aux sites archéologiques à préserver,

NT, zone réservée à l'implantation d'équipements touristiques, de loisirs ou de sports ; zone réservée au camping-caravaning et aux loisirs à dominante naturelle – STECAL¹ destinés à des équipements touristiques isolés,

NY, zone réservée à l'extraction des richesses du sous-sol (carrières, ...),

NA, zone réservée au site de sport et de loisirs à dominante naturelle (parc des sculptures Christian Gad et Daniel Chée à Ploumanac'h).

¹ Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité



4.2.1.2. Les secteurs naturels stricts : N

Les zones naturelles, zone N, sont principalement constituées par :

- **des massifs boisés**
- **des bosquets boisés au sein de la zone agricole**
- **des fonds de vallées et de vallons**
- **des espaces verts et des espaces de respiration au sein de la ville**
- **des secteurs de transition entre les espaces urbanisés et les milieux naturels protégés**
- **les zones humides présentant un caractère naturel (hors urbanisation)**

Ces zones naturelles sont parfois mitées par du bâti diffus et peuvent également correspondre à d'anciennes terres cultivées aujourd'hui en cours de reboisement.

Ces zones correspondent également aux fonds des vallées et vallons qui s'accompagnent de prairies ou boisements humides (vallons de Kerhuel, Trestraou, Crec'h Guégan / Traou Costiou et Kerduel), et ont un rôle écologique du fait d'une végétation spécifique mais également un rôle important dans la régulation des crues. Les secteurs humides sont identifiés par une trame associée à un règlement spécifique. Lorsqu'elles correspondent à des espaces naturels (non urbanisés et non agricoles) elles sont classées en zone N.

Afin de protéger durablement les espaces naturels de grande valeur identifiés au titre des espaces remarquables, il a également été classé des espaces en zone naturelle N sur les marges de ces ensembles protégés afin de les soustraire à une urbanisation qui dénaturerait leurs caractéristiques exceptionnelles : abords des Traouïeros, falaises littorales, landes à Ploumanach.

Le but d'un classement en zone N est de protéger ces milieux, et notamment en limitant les nouvelles constructions aux adaptations des constructions existantes. Ainsi, pour le bâti existant, seuls sont autorisés le changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile, l'extension des bâtiments d'habitation avec des conditions de surface de plancher maximale, les annexes avec des précisions concernant la zone d'implantation, la hauteur ... et la restauration des bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs et la toiture. (voir point 4.2.3.2 ci-dessous)

Les parties des zones Naturelles situées dans le site Patrimonial Remarquable (ex ZPPAUP) sont soumises à l'obligation d'enterrement des réseaux de télécommunication. En effet, afin de préserver l'aspect de ces secteurs présentant un caractère paysager et architectural de grande valeur, il est important que les réseaux aériens soient progressivement effacés. Cela accompagnera la mise en valeur du patrimoine réalisé au fur et à mesure de la mise en valeur des bâtiments.

Dans le reste de la zone Naturelle, aucune obligation d'enterrement des réseaux de communication n'est imposée.

4.2.1.3. Les espaces remarquables au titre de la loi Littoral : NL

La délimitation des espaces remarquables au titre de la loi Littoral répond aux dispositions de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme : espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Les zones NL comprennent des parties terrestres et des parties maritimes, particulièrement riches au niveau écologique, et de grand intérêt paysager.

L'analyse du territoire de la commune a conduit à retenir plusieurs sites présentant une ou plusieurs caractéristiques de milieux à préserver au titre des Espaces Remarquables L.121-23 du code de l'urbanisme (cf. justification Loi Littoral en partie 6.2.7. du présent rapport de présentation) :

- Le Bois de Crec'h Guégan,
- Pointes du Sphinx et du Château et leurs estrans,
- Falaises de la Clarté et leurs estrans,
- Ile Tomé et son estran,
- Archipel des Sept-Iles et leurs estrans,
- Landes de Ploumanach,
- Vallées des Grands et Petits Traouïeros
- Sud de l'Anse de Ploumanach (partie maritime).

La limite terrestre des espaces remarquables identifiée au PLU a été définie par rapport à celle définie dans le PLU précédent et à partir de l'inventaire des services de l'Etat. La limite des espaces remarquables identifiée au PLU a très légèrement évolué par rapport à celle définie dans le PLU de 2005 (cf. justification en partie 6.2.7. du présent rapport de présentation). La limite des espaces remarquables identifiée en mer a été délimitée sur la base des espaces remarquables inscrits dans le SCoT du Trégor.

Dans ces espaces, les possibilités d'aménagement sont très restreintes. Seuls sont possibles les aménagements légers conformément à l'article L121-24 du code de l'urbanisme : aménagement nécessaires à la gestion, à la mise en valeur ou à l'ouverture au public de ces espaces ou des travaux de conservation ou de protection de ces espaces.

4.2.1.4. Les zones naturelles maritimes hors espaces remarquables : Ndpm

Le zonage Ndpm correspond aux espaces naturels en mer et concernent l'ensemble de l'espace maritime communal en dehors des espaces remarquables et des secteurs portuaires ou de mouillage (zones NM).

Ils appartiennent au Domaine Public Maritime.

Les aménagements et installations qui y sont autorisés sont ceux permis sur le Domaine Public Maritime et notamment :

- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est soumise au décret n°83-228 du 22 mars 1983 modifié.
- Les cales, terre-pleins, bassins directement liés et nécessaires aux activités du secteur.
- Les aménagements de défense contre l'action de la mer.
- Les prises d'eau et les émissaires de rejet en mer.
- Les travaux d'exploitation et de recherche concernant les ressources de la mer.

4.2.1.5. Les zones naturelles maritimes correspondant aux secteurs de mouillage : NM

Le zonage NM correspond à des secteurs du territoire communal situés sur le Domaine Public Maritime et occupés par des zones de mouillage. Il correspond à cinq secteurs, dont une concession portuaire : le port de Ploumanac'h qui compte une capacité de 372 unités, et quatre mouillages groupés qui ont fait l'objet de demandes d'Autorisation d'Occupation Temporaire du Domaine Public Maritime :

- Le mouillage groupé du terre-plein de la Douane, situé au Sud-Est de la commune d'une capacité de 126 unités,

- Le mouillage groupé des Arcades situé à l'Est de la commune, d'une capacité de 50 unités,
- Le mouillage groupé de Pors Ar Goret situé à l'Est de la commune, d'une capacité de 50 unités,
- Le mouillage groupé de Trestraou situé au Nord de la commune d'une capacité de 30 unités.

L'ensemble de ces secteurs représentent une surface de 33,80 hectares en mer.

Le règlement autorise dans ces zones, les mouillages groupés et infrastructures légères nécessaires à leur fonctionnement (décret 91-1110 du 22 octobre 1991) ainsi que les mouillages individuels autorisés, à l'exclusion d'infrastructures plus lourdes.

4.2.1.6. Les secteurs naturels destinés aux équipements nécessaires au traitement des eaux usées et au stockage des déchets : NE (STECAL)

Les terrains supportant la station d'épuration et ses équipements ainsi que ceux destinés à la déchèterie ont été classés en **zone NE**.

Dans ces zones, seuls sont autorisés les installations ou ouvrages techniques directement liés ou nécessaires :

- au fonctionnement du dispositif d'épuration des eaux usées (station d'épuration de Kervaslet au Sud-Ouest de la ville de Perros-Guirec),
- au stockage des déchets (déchèterie de Kerzinan au Sud-Ouest de la commune).

Conformément à l'article L.121-5 du code de l'urbanisme, à titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées par dérogation aux dispositions du chapitre L.121 du code de l'urbanisme (loi Littoral). Une demande de dérogation est en cours d'étude avant transmission aux ministères chargés respectivement de l'urbanisme et de l'environnement.

Le zonage autorise l'extension de la station d'épuration des eaux usées vers l'Ouest afin d'autoriser sa mise aux normes. Cette extension au sein du zonage NE ne sera possible qu'après obtention de la demande de dérogation aux articles du chapitre L.121 du code de l'urbanisme.

Les deux zones NE prévues au PLU sont des STECAL². Elles présentent un caractère exceptionnel et une capacité d'accueil limitée.

Caractère exceptionnel : Ces 2 zones NE correspondent à des zones d'équipement lourd existantes. Ces secteurs d'équipement sont uniques sur la commune et sont éloignés des zones habitées compte-tenu des nuisances associées à leurs activités respectives : nuisances olfactives et sonores.

Capacité d'accueil limitée et conditions réglementaires :

- 4,90 ha en deux sites, soit 3,99 ha pour la station d'épuration des eaux usées de Kervaslet et 9068 m² pour la déchèterie de Kerzinan.
- Les occupations du sol autorisées sont restreintes aux seules activités déjà présentes :
 - L'aménagement des systèmes d'assainissement existants ainsi que les aménagements techniques qui y sont liés.
 - L'implantation de bâtiments et d'équipements de station d'épuration des eaux usées qui ont fait l'objet d'une dérogation conformément à l'article L.121-5 du code de l'urbanisme.
 - Les aménagements, équipements et installations nécessaires au stockage des déchets.

² Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité

4.2.1.7. Le secteur destiné à un site archéologique à préserver : NN

La commune compte de nombreux sites archéologiques dont la plupart sont classés en zone N ou NL (Pointe du Château, Ploumanac’h, Ile tomé, Sept Iles). Parmi les sites archéologiques de la commune, seul le site de Keroïc (tumulus de l’âge du bronze) se trouve au cœur de la zone agricole. Il a été demandé par les services compétents (SRA) son classement en zone naturelle afin d’assurer sa protection.

Ce site est classé en zone NN pour 2,31 ha, où sont seuls autorisés les aménagements destinés à la mise en valeur des sites archéologiques ou ne la compromettant pas.

4.2.1.8. Le secteur destiné au site de sport et de loisirs à dominante naturelle du parc des sculptures Christian Gad et Daniel Chée à Ploumanac’h : NA

La zone NA concerne un secteur à dominante naturelle ayant une vocation d’espace vert, d’aire naturelle de jeux et d’équipements légers de sports et de loisirs et qui couvre 8,55 ha. Il est situé immédiatement au Sud du village de Ploumanac’h.

Le règlement de la zone NA n’autorise que les aménagements et installations légères visant à assurer l’accueil du public (sanitaires, clôtures, aires de jeux...), les aires naturelles de stationnement ainsi que les cheminements piétonniers et cyclables dans la mesure où ils respectent le caractère naturel du site.

4.2.1.9. La zone naturelle correspondant à des secteurs de taille et de capacité d’accueil limitées à vocation touristique : NT

Trois secteurs à vocation touristique couvrant une surface totale de 16,91 ha sont concernés par ce zonage.

Il s’agit de deux campings existants :

- L’aire naturelle de camping de la ferme de Kerangloff à Barnabanec (1,48 ha) situé en discontinuité de l’urbanisation. Du fait de l’application de la loi Littoral, ce site ne peut faire l’objet d’aucun développement au-delà des surfaces existantes.
- Le grand camping du Ranolien (14,3 ha) situé à l’Est du village de Ploumanac’h, en discontinuité de l’urbanisation, au sein des espaces remarquables et en partie dans la bande des 100 mètres du rivage sur sa frange Est. Du fait de l’application de la loi Littoral, ce site ne peut faire l’objet d’aucun développement au-delà des infrastructures existantes.

Et :

- Un espace de loisirs à Kervouvédén sur 1,10 ha. Du fait de l’application de la loi Littoral, ce site situé en discontinuité de l’urbanisation, ne peut faire l’objet d’aucun développement de constructions. Le projet prévoit des implantations de structures légères et temporaires permettant le retour à l’état naturel du site.

Ces trois sites peuvent avoir besoin de se mettre aux normes où de prévoir des hébergements de type camping. C’est pourquoi le règlement écrit autorise ce type d’installations afin d’autoriser l’évolution des équipements existants sans dénaturer les sites naturels dans lesquels ils se trouvent.

Caractère exceptionnel : 3 zones NT correspondant à des unités touristiques préexistantes pour les deux campings et à un petit projet de structures temporaires pour l’espace de loisirs de Kervouvédén.

Capacité d’accueil limitée et conditions réglementaires :

- Hormis le camping du Ranolien qui est déjà développé sur une grande surface (14,3 ha), les sites concernés couvrent de petites surfaces (1,3 ha en moyenne sur deux sites).

Les seules occupations du sol autorisées sont, sous réserve qu'ils soient parfaitement intégrés dans le site, l'aménagement, l'extension limitée des équipements et constructions existants ainsi que l'implantation d'installations légères temporaires.

4.2.1.10. Le secteur destiné au site des carrières de granit rose de la Clartée : NY

La zone NY concerne 51,71 ha situés à l'Ouest du bourg de la Clartée (secteurs de la Clartée, Ranguilégan et Cléguer). Elle correspond aux espaces d'extraction du granit rose de la Clartée et de stockage des déchets liés à cette extraction qui ont fait l'objet d'arrêtés préfectoraux autorisant cette activité (voir le dossier « périmètre minier » en annexe du PLU).

La zone des carrières de granit rose s'étire entre la vallée des Petits Traouiéros et la rue de Pleumeur qui longe l'urbanisation de la Clartée. Cette zone des carrières va, au Sud, jusqu'à la limite des espaces remarquables. Située en dehors des zones d'extraction, cette partie a pour vocation à recevoir les déchets liés à l'exploitation, ainsi que les stocks en attente de commercialisation.

Sont autorisés en zone NY :

- Les installations, ouvrages et constructions nécessaires à l'exercice des activités liées directement à l'exploitation des carrières, ainsi que les stockages temporaires de matériaux.
- Le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés sur le document graphique du règlement du PLU par une étoile, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et leur extension sans excéder 30 m² d'emprise au sol.
- Les équipements légers nécessaires à l'accueil et à l'information du public (sanitaires, panneau d'information, mobilier urbain,...).

Ainsi, le PLU prévoit des possibilités de remise en état des sites de carrières. Ces réhabilitations peuvent prendre plusieurs formes : renaturation, espaces de loisirs, sites d'observation pour la valorisation géologique. En aucun cas ces sites ne pourront être utilisés pour l'implantation de parcs photovoltaïques.

4.2.1.11. Conclusion sur les zones naturelles

Les zones naturelles et forestières terrestres couvrent un total d'environ 566 hectares, soit environ 38 % de la superficie communale, contre 514 hectares au PLU approuvé en 2005.

Cette augmentation s'explique par une meilleure prise en compte des espaces naturels (zone humide suite à l'inventaire, espaces remarquables), d'autant que le secteur des carrières a vu sa surface diminuer de 13 ha environ et du fait de la suppression des zones d'habitat du POS au profit de la zone naturelle.

Les zones naturelles et forestières N et NL (481 ha) constituent l'armature de la Trame Verte et Bleue et matérialisent les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité qu'il convient de préserver.

4.2.2. LES ZONES AGRICOLES

4.2.2.1. Présentation générale

Les zones agricoles sont dites "zones A"

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

4.2.2.2. Les zones agricoles : A

L'agriculture qui n'est pas la première activité de la commune, demeure, une activité économique que le PLU doit s'attacher à préserver. De plus, elle a un rôle central en matière de structuration paysagère.

La commune a ainsi souhaité confirmer la vocation agricole du territoire, par le classement en zone agricole (A) de la plupart des terres cultivées (hors zones naturelles remarquables au titre de la loi Littoral et projets d'extension de l'urbanisation).

La zone A est l'outil privilégié pour assurer la protection des terres agricoles et permettre la pérennité des outils de production. N'y sont, en effet, admis que les bâtiments nécessaires à l'agriculture, ainsi que les logements de fonction des exploitants. Ces dispositions visent essentiellement à enrayer le phénomène de "mitage", c'est-à-dire de dispersion de l'habitat en milieu rural, préjudiciable à l'exercice des activités agricoles, mais également à préserver le territoire agricole de la pression foncière.

Par ailleurs, dans les zones A, il existe des constructions isolées appartenant à des tiers dont la commune souhaite permettre l'évolution. Dans ce cadre, les bâtiments en question ont fait l'objet d'une identification par une étoile, pour autoriser leur changement de destination. Les extensions des habitations existantes ainsi que leurs annexes sont également autorisées. (voir point 4.2.3.2 ci-dessous)

Ces aménagements sont permis à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

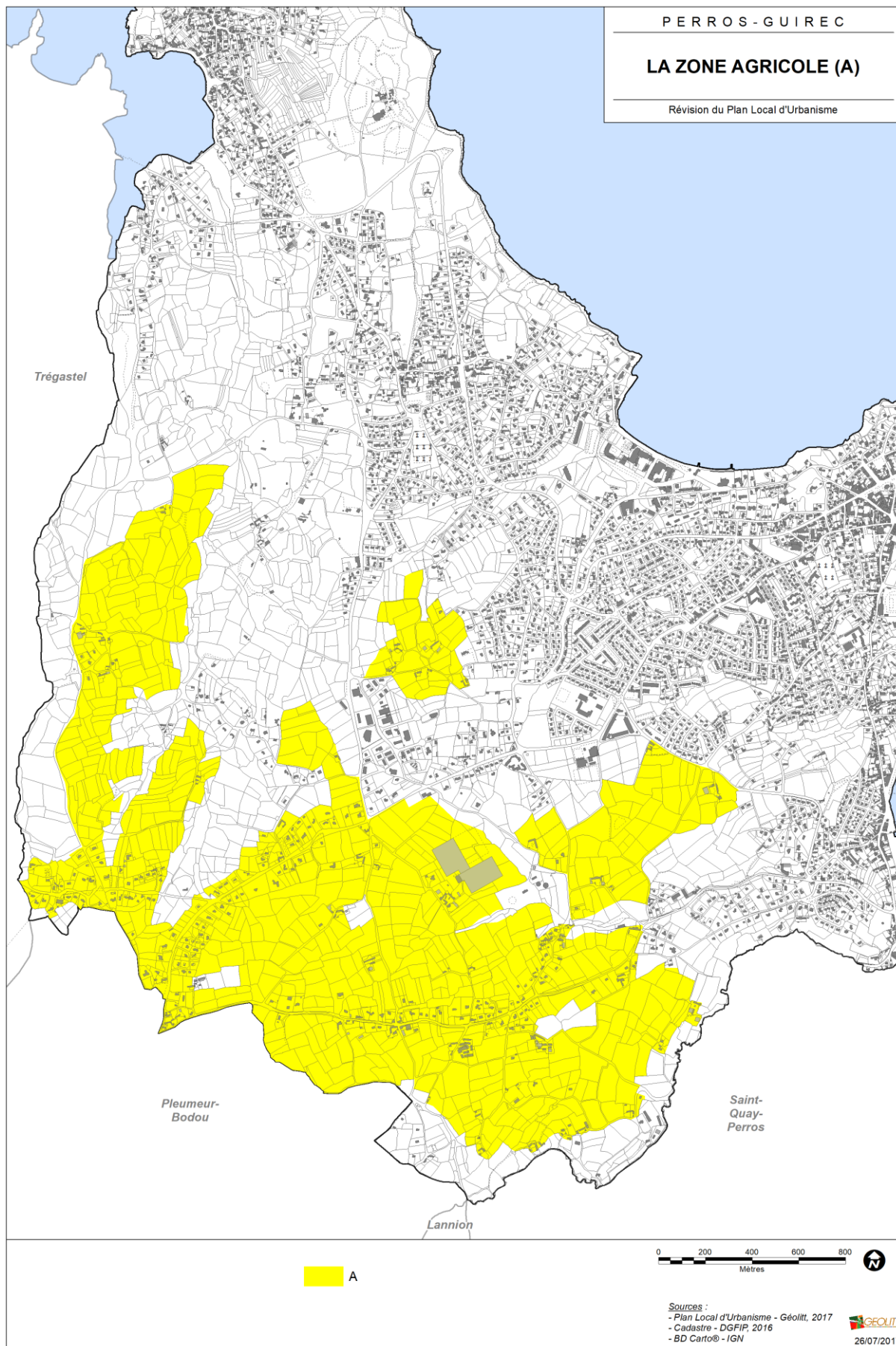
Les parties des zones Agricoles situées dans le site Patrimonial Remarquable (ex ZPPAUP) sont soumises à l'obligation d'enterrement des réseaux de télécommunication. En effet, afin de préserver l'aspect de ces secteurs présentant un caractère paysager et architectural de grande valeur, il est important que les réseaux aériens soient progressivement effacés. Cela accompagnera la mise en valeur du patrimoine réalisé au fur et à mesure de la mise en valeur des bâtiments.

Dans le reste de la zone Agricole, aucune obligation d'enfouissement des réseaux de communication n'est imposée.

4.2.2.3. Conclusion sur les zones agricoles

Au total, les zones agricoles couvrent 338 hectares, soit 22,5 % de la superficie communale, contre 152 ha au POS approuvé en 2005.

Cette augmentation de la surface agricole vient principalement du fait de la réduction des zones UD du POS en partie Sud et Est de la commune, suite au retrait de surfaces constructibles dans le respect de la loi Littoral (route de Kervélédan, route de Pleumeur-Bodou, hameaux de Kerléo, Kerlassanouët, Kergomar, Sud de Randreus) et pour tenir compte de la présence de zones humides (Nord de Kergadic).



4.2.3. L'ÉVOLUTION DU BATI EN ZONE NATURELLE ET AGRICOLE

4.2.3.2. L'évolution des bâtiments d'habitation

Le Code de l'Urbanisme, au travers de son article L.151-12, dispose que :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières [...], les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

La collectivité a défini les règles suivantes pour les extensions des habitations existantes :

Afin de limiter le mitage de l'espace rural et de réduire l'impact sur le milieu agricole, l'extension d'une habitation existante est admise, sous réserve que celle-ci conserve son unicité et que l'extension soit réalisée en continuité du bâti existant.

Cette extension ne devra pas diminuer la distance par rapport à des bâtiments agricoles en activité situés à proximité (respect de l'article L.111-3 du Code Rural).

Cette extension devra :

- Ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
- Présenter une surface maximale de 50 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol nouvellement créée,
- Ne pas créer de logement supplémentaire,

L'assainissement de ses eaux usées doit être réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate de la construction.

Leur hauteur totale ne peut excéder 7,50 m au faîtage, 3,50 m à la sablière et 4,00 m au faîtage des autres toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.

La collectivité a défini les règles suivantes pour les annexes aux constructions existantes :

Afin de limiter le mitage de l'espace rural et de réduire l'impact sur le milieu agricole la construction d'annexes aux constructions existantes est encadrée.

La construction d'annexes est possible à condition qu'elles soient liées à une habitation existante, qu'elle ne permette pas la création de logement supplémentaire et sous réserve que ces annexes, au nombre maximum de 2, soient, soit accolées au bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, soit à des annexes existantes.

Ces constructions d'annexes sont possibles dans la limite de 50 m² de surface de plancher cumulée.

Les possibilités de changement de destination

Le Code de l'Urbanisme au travers de son article L.151-11 donne également la possibilité, aux communes qui le souhaitent, **de désigner dans les zones agricoles et naturelles « les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».**

Le changement de destination est soumis :

- en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
- en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Cette possibilité a été mise en œuvre dans le PLU de PERROS-GUIREC sur l'ensemble du territoire rural, dans un souci de traitement équitable de tous les habitants.

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont spécifiquement désignés sur le règlement graphique du PLU par une étoile. Ils sont au nombre de 115 bâtiments sur 78 sites et leur liste, accompagnée de photographies et d'une analyse des raisons de leur identification, figure en annexe du présent rapport de présentation.

Cette évolution n'engendre pas de consommation d'espace, puisqu'il s'agit de bâtiments déjà existants.

Des critères ont été définis par la commune pour cette identification :

❖ **Intérêt architectural et patrimonial local :**

- Typologie bâtie :
 - anciens bâtiments ruraux traditionnels attachés ou non à des habitations (anciennes fermes de type longères et ses dépendances, granges, crèches...)
 - bâtis remarquables et dépendances liées à un bâti remarquable
- Matériaux : une maçonnerie essentiellement en pierres apparentes ou en pierres ayant été enduites (= ne pas être un « hangar » ou bâtiment d'élevage avec des murs porteurs en parpaings, ou tôle, ou fibrociment...)
- Présence d'éléments de modénature : linteaux en pierre taillés, menuiseries particulières...

❖ **Ou bâtiment d'activité en zone rurale :**

Ces bâtiments peuvent être relativement récents et ne présentent pas toujours un intérêt architectural ou patrimonial. Ils sont utilisés pour des activités (atelier, entreprise artisanale,...) et doivent pouvoir changer de destination en fonction de l'évolution de l'activité. Leur changement de destination ne compromettra pas l'activité agricole ni la qualité paysagère des sites. En effet, les bâtiments existent déjà et il est préférable qu'ils soient entretenus plutôt qu'ils ne tombent en ruine, ce qui concourrait à dégrader le paysage.

De nombreux bâtiments, en granit ou non, construits au 19^es et au début du 20^es pour l'activité des carrières d'extraction du granit sont ainsi concernés.

Certaines annexes dont toutes les caractéristiques autorisent le changement de destination sont également identifiées.

❖ **Intérêt du changement de destination :**

- Superficie du bâtiment : posséder une superficie minimale permettant de le transformer le bâtiment
- Etat de conservation : ne pas être en ruine = disposer de l'essentiel des murs porteurs,...

❖ **Desserte par les réseaux :**

- Présence des réseaux de capacité suffisante nécessaire : eau potable, électricité, voirie d'accès, possibilité de réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome (avec la surface nécessaire)

❖ **Environnement :**

- Risques et nuisances : ne pas être situé dans un secteur à risque naturel (submersion marine, érosion de falaise,...) ou dans un périmètre de protection spécifique (bande des 100 m le long du rivage, espaces remarquables,...)
- Environnement naturel : ne pas être situé en zone humide

Méthodologie de repérage-terrain :

Les techniciennes du service urbanisme de la commune ont parcouru l'ensemble du territoire communal, au début de l'année 2016, afin de visiter chaque site bâti de l'espace rural.

Chaque bâtiment proposé a fait l'objet d'une fiche descriptive, d'un repérage cadastral et d'une photographie, figurant en annexe du rapport de présentation.

L'inventaire a été ensuite examiné et validé par la commission chargée de la révision du PLU.

Au total, 115 bâtis répartis sur environ 70 sites sont « étoilés » sur la commune.

Il est à noter que le fait d'identifier un bâtiment ne donne pas l'accord sur son changement de destination, mais offre la possibilité d'en faire la demande (qui pourra être acceptée ou refusée, et devra faire l'objet d'un examen préalable en commission préfectorale).

4.2.4. LES ZONES URBAINES**4.2.4.1. Présentation générale****Les zones urbaines sont dites "zones U".**

Peuvent être classés en zone urbaine :

- **Les secteurs déjà urbanisés ;**
- **Les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.**

Sur la commune de PERROS-GUIREC, 9 types de zones urbaines et 17 sous-secteurs sont définis (voir carte ci-dessous) :

- Une **zone UA** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, divisée en 5 secteurs :
 - UAa** : centres urbains de Perros, de la Rade et de Trestraou,
 - UAb** : centres urbains anciens situés dans le prolongement des zones UAa du bourg de Perros (début des rues du Maréchal Joffre et du Sergent L'Hévéder) et de la Rade (rue E. Renan),
 - UAc** : secteur réservé aux activités commerciales et hôtelières ainsi qu'aux activités de thalassothérapie à Trestraou (2 sites), au centre-ville de Perros (1 site) et à Ploumanac'h (2 sites),
 - UAd** : secteur réservé aux activités d'hébergement touristique à Trestraou,
 - UAe** : zone de sports et loisirs à Trestraou.

- Une **zone UB** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, divisée en 2 secteurs :
UB : centres urbains anciens secondaires de la Clarté et Ploumanac'h, ainsi que les extensions du centre-ville de Perros (Bd Georges Clémenceau, Bd Aristide Briand vers le Nord et rue du Sergent L'Hévéder, rue de Landerval, rue du Maréchal Joffre, Bd du Linkin et école de la Rade en direction de la Rade).
UBa : secteurs urbains où se trouvent à la fois du bâti ancien et de l'habitat collectif récent à Trestraou (rue du Maréchal Foch et rue Rohellou), à l'Est de la plage de Trestrignel et sur le port du Linkin.

- Une **zone UC** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, correspondant aux quartiers périphériques de développement urbain où les constructions sont édifiées, en règle générale, en ordre discontinu et en recul par rapport aux voies et places. Elle comprend 2 sous-secteurs :
La zone UC proprement dite qui couvre la majeure partie de l'espace aggloméré de la commune,
UCa : secteur d'habitat individuel sur les coteaux littoraux (pourtour de la pointe allant du centre-ville de Perros à la pointe du Château, coteaux au-dessus de la plage de Tretraou, secteur de Pont Couënnec et de Trogout),
UCb : secteurs d'habitat individuel, où la proximité du littoral limite la constructibilité, qui se trouvent de part et d'autre de la plage de Trestraou.

- Une **zone UD** d'habitat moins dense, correspondant à des secteurs situés en continuité de l'urbanisation de Perros mais en limite avec l'espace rural (Roz Ar Wern, Kergadic et Traou Costiou).

- Une **zone UE** destinée à accueillir les constructions liées aux activités sportives, scolaires, culturelles, de loisirs et d'équipements publics répartie en plusieurs endroits de la ville : collège et équipements sportifs de Kerabram, EHPAD rue des Frères Montreer, équipement sportif au Quinquis, écoles rue du Sergent L'Hévéder, maison des Traouïeros à Ploumanac'h.

- Une **zone UN** correspondant au secteur urbanisé de Randreus (Nord-Ouest de la commune).

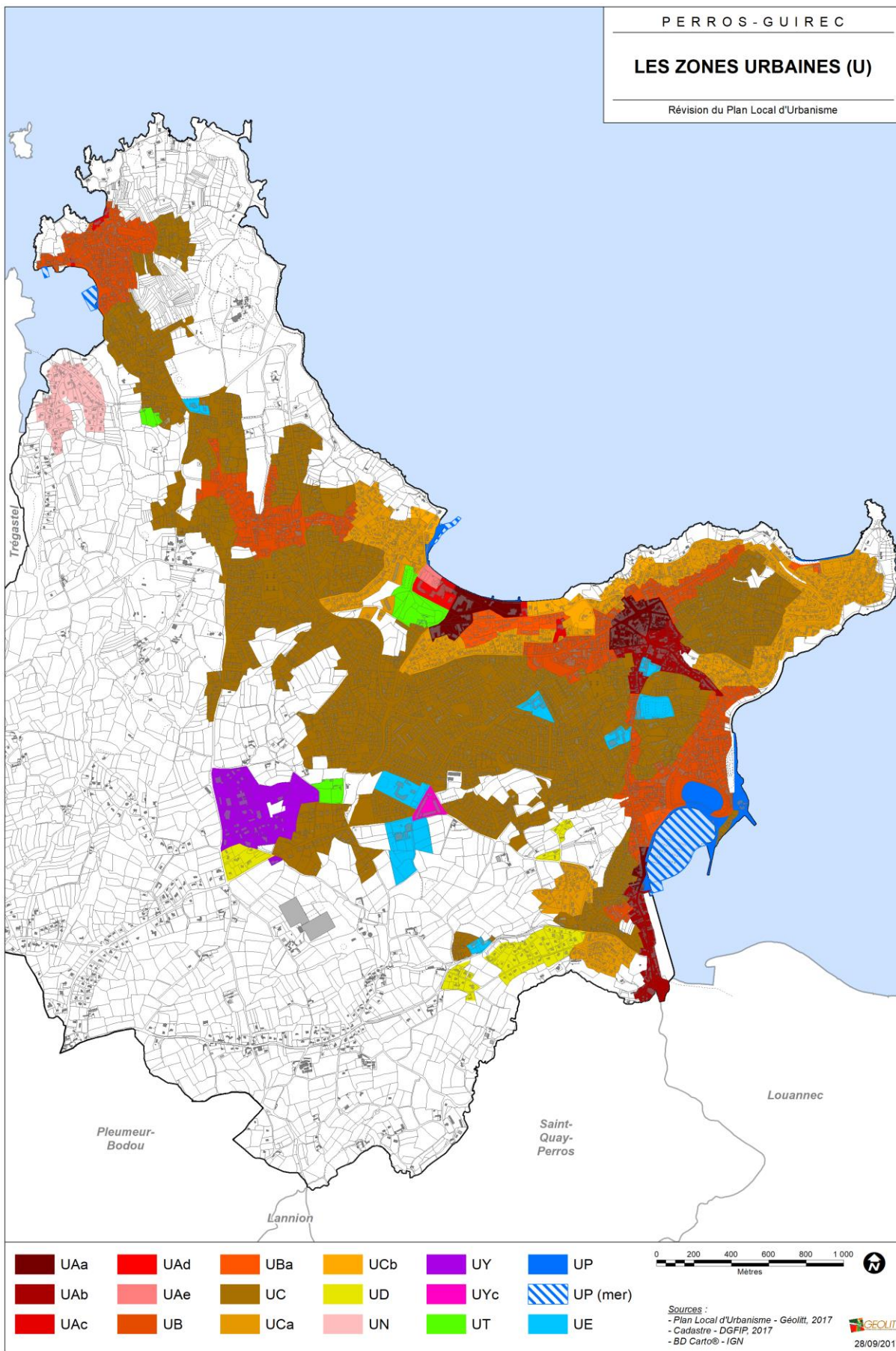
- Une **zone UP** destinée aux équipements portuaires à terre et en mer, au Linkin, à Trestraou (terre-plein le long de la plage et cale à l'Ouest de la plage) et à Ploumanac'h.

- Une **zone UT** destinée aux activités touristiques légères (camping-caravaning) présentes en ville : campings de Trestraou, de Clairefontaine et de West-camping à Ploumanach.

- Une **zone UY** destinée à recevoir des constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou de service ainsi que des dépôts ou installations dont l'implantation est interdite dans les zones à vocation d'habitation. Elle concerne l'espace d'activités de Kergadic. Elle comporte un sous-secteur **UYc**, destiné exclusivement à des activités commerciales et de services, situé à Kerabram.

Tous les terrains classés en zone en U sont soit raccordés ou raccordables au réseau d'assainissement collectif, soit aptes à l'assainissement individuel. (Voir annexes sanitaires du P.L.U.), et la commune a vérifié que les réseaux d'eau potable et d'électricité sont suffisamment dimensionnés pour répondre aux besoins des futures constructions.

Les zones U sont soumises à l'obligation d'enterrement des réseaux. En effet, la commune a progressivement procédé à l'enfouissement des réseaux aériens sur l'espace public et souhaite qu'une cohérence se fasse au sein de l'espace privé.



4.2.4.2. Les centres urbains de Perros, La Rade et Trestraou : zones UAa et UAb

Les zones UAa et UAb correspondent aux quartiers d'habitation agglomérés les plus anciens et les plus denses de la commune : centres anciens de Perros, la Rade et Trestraou.

La commune a estimé que le tissu urbain de ces pôles méritait un zonage particulier, pour assurer la pérennité de leur unité et de leur qualité architecturales et urbaines et affirmer leur fonction de centralité. Le tissu urbain compris dans ces zones revêt une certaine unité en termes d'architecture : gabarit important des constructions, une homogénéité en termes d'implantation : forte densité, alignement par rapport aux voies ou places, ...

Les **zones UAa**, concernent les centres-villes de Perros, Trestraou et La Rade. Ces trois zones couvrent environ 13 ha.

Les **zones UAb** sont des extensions des zones UAa des centres-villes de Perros (début des rues du Maréchal Joffre et du Sergent L'Hévéder) et de la Rade (rue E. Renan). Elles couvrent environ 14 ha.

Le règlement écrit concernant les zones UAa et UAb ne diffère pas sur les fonctions admises au sein de ces zones mais les distinguent en matière de hauteur de bâti (hauteurs variables en fonction des caractéristiques des îlots concernés et hauteur généralement plus importantes en UAa qu'en UAb).

4.2.4.3. Les installations hôtelières à Perros, Trestraou et Ploumanac'h : zone UAc

La commune de PERROS-GUIREC est fortement touristique et dispose d'une grande capacité d'hébergement. Le nombre d'hôtels y est de 19 établissements. Soucieuse de maintenir ce potentiel exceptionnel, la commune souhaite assurer la pérennité des établissements les plus importants (en terme de capacité et de localisation favorable). Elle a donc prévu un zonage et un règlement adapté à ces structures.

Ainsi la **zone UAc** couvre 5 secteurs pour une surface totale de 1,75 ha.

D'autres zones UA ainsi que les zones UB et UC autorisent l'implantation de structures d'hébergement hôtelier, en accompagnement de l'habitat.

Au sein de la zone UAc, afin de favoriser le maintien des structures existantes sans transformation en résidences de tourisme ou en logement, le seul hébergement autorisé doit être de type hôtelier. Ainsi sont interdits :

- Les habitations et logements non directement liés à la gestion et au fonctionnement des établissements autorisés.
- Les constructions à usage de bureaux.
- Les changements d'affectation qui seraient susceptibles de créer une diminution de la capacité d'accueil hôtelière.
- Les terrains de camping caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.

Sont ainsi admis en zone UAc :

- Les constructions à usage :
- d'hébergement hôtelier,
 - de thalassothérapie,
 - d'équipement collectif (sanitaires, scolaires, sportifs, culturels, culturels, ...),
 - de service et de commerce,
 - de stationnement de véhicules.

Et les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions admises dans la zone.

4.2.4.4. Les activités touristiques et de loisirs à Trestraou: zones UAd et UAe

La plage de Trestraou est l'un des principaux sites touristiques de la commune. Un quartier destiné aux loisirs et au tourisme s'est développé depuis la fin du 19^e siècle aux abords de cette grande plage proche du centre-ville (casino, thalassothérapie, centre des congrès, centre nautique, hébergement hôtelier,...).

Afin de maintenir le potentiel touristique de ce site, la commune a prévu deux zonages spécifiques pour la partie Ouest du quartier bordant la plage, en contrebas du camping.

La **zone UAd** est destinée aux activités d'hébergement touristique (hôtels, résidences de tourisme,...) et d'équipements de loisir et de tourisme (thalassothérapie, commerce, bureaux, services,...). Les hauteurs des bâtiments peuvent y être relativement importantes : 12 m à la sablière, 16 m au faitage et 15 m à l'acrotère.

Par contre, la **zone UAe** est une zone exclusivement destinée aux activités de sports, de loisirs, de commerce et de restauration, sans hébergement. Les hauteurs autorisées y sont faibles : 3 m à la sablière, 4 m à la sablière et 3 m à l'acrotère et l'emprise au sol y est limitée à 10 % de l'unité foncière. En effet, pour maintenir la qualité paysagère du site de Trestraou, l'espace partiellement boisé doit y rester le plus ouvert possible.

4.2.4.5. Les centres urbains secondaires : zones UB et UBa

La **zone UB** a vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Elle est divisée en 2 secteurs :

- La **zone UB** proprement dite qui correspond aux centres urbains anciens secondaires de la Clarté et Ploumanac'h, ainsi qu'aux extensions du centre-ville de Perros (Bd Georges Clémenceau, Bd Aristide Briand vers le Nord et rue du Sergent L'Hévéder, rue de Landerval, rue du Maréchal Joffre, Bd du Linkin et ancienne école de la Rade en direction de la Rade). Elle couvre 73 ha environ.
- La **zone UBa** qui correspond aux secteurs urbains littoraux où se trouvent à la fois du bâti ancien et de l'habitat collectif récent à Trestraou (rue du Maréchal Foch et rue Rohellou), à l'Est de la plage de Trestrignel et sur le port du Linkin. Elle couvre 7 ha environ. Le règlement définit des règles qui permettent d'y préserver le paysage littoral bâti tout en autorisant une densité de construction correspondant à la structure existante de la ville.

Le règlement admet les mêmes types de constructions pour ces deux zones.

Elles diffèrent au niveau du règlement écrit concernant les distances d'implantation du bâti par rapport aux limites séparatives. En zone UB, la construction devra joindre une limite séparative lorsqu'elle est proche de la rue (bande de 15 m), alors qu'en zone UBa c'est la hauteur du bâtiment qui détermine sa distance d'implantation par rapport à la limite séparative.

L'emprise au sol est également différente entre la zone UB et la zone UBa : elle peut aller jusqu'à 80 % de l'unité foncière en zone UB alors qu'elle est limitée à 60 % en zone UBa.

Par contre les hauteurs maximales de bâtiment autorisées en zone UBa sont plus légèrement plus importantes qu'en zone UB : 9 m à la sablière (contre 8 m en zone UB), 13,50 m au faitage (contre 13 m en zone UB) et 12,50 m à l'acrotère (contre 12 m en zone UB).

4.2.4.6. Les formes urbaines des quartiers périphériques de la ville : UC, UCa et UCb

La **zone UC** correspond à un type d'urbanisation de plus faible densité que dans les zones UA et UB.

Cette zone a vocation à recevoir des bâtiments destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond aux quartiers périphériques de développement urbain où les constructions sont édifiées, en règle générale, en ordre discontinu et en recul par rapport aux voies et places. Elle comprend la zone UC et 2 sous-secteurs :

- La **zone UC** proprement dite qui couvre la majeure partie de l'espace aggloméré récent de la commune : 279,5 ha couvrant les espaces urbanisés entre les pôles secondaires urbains de Perros, La Clarté, Trestraou, et Ploumanac'h,
- Le sous-secteur **UCa** : secteur d'habitat individuel sur les coteaux littoraux (pourtour de la pointe allant du centre-ville de Perros à la pointe du Château, coteaux au-dessus de la plage de Trestraou, secteur de Pont Couënnec et de Trogout) qui couvre 70 ha environ,
- Le sous-secteur **UCb** : secteurs d'habitat individuel, où la proximité du littoral limite la constructibilité, qui se trouvent de part et d'autre de la plage de Trestraou (7 ha environ).

La commune envisage plutôt, dans ces **zones UC**, la construction de logements individuels ; c'est pourquoi le règlement écrit limite la hauteur des constructions à 9,50 mètres au faitage et 6 mètres en façade et 6,50 mètres à l'acrotère.

Afin de favoriser une implantation en fonction de l'orientation par rapport au soleil qui favorise la production d'énergie solaire et l'utilisation des apports solaires dans la construction pour limiter la consommation d'énergie tout en privilégiant une consommation économe de l'espace, les constructions doivent être édifiées soit suivant un recul compris entre 0 et 7 m max. de la limite de l'emprise publique, soit en fond de parcelle (dans ce cas le recul est compris entre 1,90 m et 7 m du fond de parcelle).

Une implantation sur la limite séparative est autorisée, si ce n'est pas le cas, la construction doit respecter un recul qui correspond à la moitié de la hauteur du bâtiment à implanter avec un minimum de 1,90 m.

Du fait de la proximité des **zones UCa et UCb** avec le rivage, la constructibilité de ces secteurs est limitée par rapport à la zone UC. En effet, la zone UCa correspond à des implantations sur les coteaux littoraux et la zone UCb correspond à des constructions imposantes situées à la limite de l'urbanisation et à l'interface avec le rivage, sur les falaises surplombant la mer de part et d'autre de la plage de Trestraou.

L'emprise au sol maximale des constructions est ainsi différente en fonction des secteurs :

- 70 % maximum de l'unité foncière en zone UC
- 50 % maximum de l'unité foncière en zone UCa
- 30 % maximum de l'unité foncière en zone UCb

Et en zone UCb les possibilités de construire sont limitées à 30 m² d'emprise au sol en extension des constructions existantes. Cette mesure était déjà prévue au POS approuvé en 2005. Il est possible d'y construire des annexes, à condition que la construction soit liée à une habitation existante et qu'elle ne crée pas de logement supplémentaire. Cette construction devra être accolée soit à la construction principale soit à des annexes existantes, dans la limite de deux annexes et dans la limite de 30 m² de surface de plancher maximum cumulée.

4.2.4.7. Les quartiers d'habitat moins dense en limite avec la zone rurale : zone UD

La **zone UD** d'habitat moins dense, correspond à des secteurs situés en continuité de l'urbanisation de Perros mais en limite avec l'espace rural (Roz Ar Wern, Kergadic et Traou Costiou). Elle couvre une surface de 15 ha environ.

Afin de limiter l'impact paysager des futures constructions qui s'implanteront dans ces quartiers, le règlement de la **zone UD** prévoit des règles spécifiques.

La zone UD doit respecter les mêmes règles qu'en zone UC sauf pour l'emprise au sol des constructions qui est limitée à 40 % de l'unité foncière (contre 70 % en zone UC).

Ces règles permettent de mettre en place des constructions moins denses afin de minimiser leur impact sur le paysage.

4.2.4.8. L'espace urbanisé constitutif d'un hameau au sein de l'espace rural à Randreus : UN

La zone **UN** comprend le secteur urbanisé de Randreus.

Le caractère dominant de cette zone est l'habitat individuel. Les constructions y sont implantées en ordre discontinu. L'environnement naturel fort, qui caractérise cette zone (secteurs rural), impose des prescriptions spécifiques : hauteurs, occupations des sols...

Le PLU vise à y :

- Préserver le cadre paysager et environnemental,
- Permettre une évolution du bâti sans y autoriser de nouvelles constructions.

Le lieu-dit de Randreus est suffisamment urbanisé pour être classés en zone U au sens de l'article R151-18 du code de l'urbanisme (« peuvent être classés en zone urbaine, 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 »).

Cependant, en commune littorale, il n'est possible d'autoriser les constructions nouvelles qu'en continuité des espaces urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions (article L121-8 du code de l'urbanisme). Le lieu-dit de Randreus n'est pas, compte tenu des jurisprudences de 2015 et 2016, caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions permettant d'y autoriser des constructions nouvelles.

Le règlement y autorise donc, sous conditions :

- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux,
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les équipements légers d'accueil du public,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment telle que prévu à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme.
- L'extension en continuité d'une habitation existante, sous réserve du respect de l'article L.111-3 du Code Rural et :
 - de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
 - que la surface de plancher ou l'emprise au sol créée par l'extension soit inférieure à 50 m²,
 - de ne pas créer de logement supplémentaire,
 - que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.
- La construction d'annexes, liées à une habitation existante, accolées soit à la construction principale soit à des annexes existantes, dans la limite de deux annexes et dans la limite de 50 m² de surface de plancher maximum cumulée,
- Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussement et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation,
- Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements admis dans la zone,
- Les aires naturelles de stationnement,
- Les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées sur les murs des constructions ou en toiture.

4.2.4.9. Les espaces réservés aux équipements d'intérêt public : UE

La zone UE est destinée à accueillir les constructions liées aux activités sportives, scolaires, culturelles, de loisirs et d'équipements publics. Ces équipements sont répartis en plusieurs endroits de la ville : collège et équipements sportifs de Kerabram, EHPAD rue des Frères Montreer, équipement sportif au Quinquis, écoles rue du Sergent L'Hévéder, maison des Traouïeros à Ploumanac'h. Elle couvre environ 16 ha.

Y sont admises les constructions à usage sanitaire et social, éducatif, sportif, culturel, de loisirs, culturel, d'hébergement et d'accueil collectif des personnes, de bureaux, de services et de stationnement de véhicules.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places existantes. Une implantation sur la limite séparative est autorisée, si ce n'est pas le cas, la construction doit respecter un recul correspondant à la moitié de la hauteur du bâtiment construit avec un recul minimum de 1,90 m. Les constructions y sont admises jusqu'à 14 m au faitage, 9 m à la sablière et 10 m à l'acrotère. L'emprise au sol maximale des constructions devra y représenter 70 % maximum de la surface de l'unité foncière.

4.2.4.10. Les espaces réservés aux équipements portuaires : UP

La zone UP, destinée aux équipements portuaires à terre et en mer, correspond aux ports du Linkin et de Ploumanac'h, ainsi qu'au terre-plein le long de la plage de Trestraou et à la cale à l'Ouest de la plage de Trestraou.

Cette zone comprend des parties à terre qui couvrent environ 7 ha et des parties en mer qui couvrent environ 11 ha.

Y sont admis les constructions et aménagements suivants :

- Les constructions, installations et dépôts directement liés aux activités de la pêche maritime (halle à marée, criée, garage et ateliers de réparation de bateaux, dépôts de matériels et carburants...).
- Les constructions, installations et dépôts directement liés aux activités de la navigation de plaisance, y compris les bâtiments d'accueil et d'hébergement.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités de services et d'animation des ports : restaurants, cafés, bars,...
- Les ouvrages et aménagements de type portuaire : cales, jetées, quais, terre-plein, ...
- Les constructions et installations indispensables aux services responsables de la gestion du domaine public maritime (phares, balises, logements de gardiens...).
- La reconstruction après sinistre, modification ou extension limitée des bâtiments existants d'un type non autorisé dans le secteur.
- Les installations, aménagements et équipements de loisirs dont la nature et l'implantation seront compatibles avec la vocation générale de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.
- Les clôtures.
- Les aires de jeux, de sports et de stationnements.
- Les ouvrages et installations techniques d'intérêt collectif.

Compte tenu de la situation très urbaine de ces secteurs, les constructions doivent être implantées à l'alignement de l'emprise public. Une implantation sur la limite séparative est autorisée, si ce n'est pas le cas, la construction doit respecter un recul correspondant à la moitié de la hauteur du bâtiment construit avec un recul minimum de de 1,90 m.

La hauteur maximale des constructions sera appréciée en fonction des nécessités et contraintes techniques et aussi en fonction de l'insertion desdites constructions dans le site.

4.2.4.11. Les espaces réservés aux équipements de camping installés au sein des zones urbaines : UT

La **zone UT** est destinée aux activités touristiques légères (camping-caravaning) présentes en ville : campings de Trestraou, de Clairefontaine et West-camping à Ploumanac'h.

Dans ce secteur sont admis les constructions, équipements et aménagements suivants : camping, logement de fonction lié aux activités autorisées dans la zone, hébergement hôtelier, équipement collectif (sanitaires, scolaires, sportifs, culturels, culturels,...), commerce, bureaux, services, et stationnement de véhicules.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies ou places existantes. La construction doit respecter un recul correspondant à la moitié de la hauteur du bâtiment construit avec un recul minimum de 1,90 m au niveau des limites séparatives. Les constructions y sont admises jusqu'à 8,50 m au faîtage, 5,50 m à la sablière et 6 m à l'acrotère. L'emprise au sol maximale des constructions représente 70 % maximum de la surface de l'unité foncière.

4.2.4.12. Les espaces réservés aux activités économiques : UY et UYc

La **zone UY** est destinée à recevoir des constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou de service ainsi que des dépôts ou installations dont l'implantation est interdite dans les zones à vocation d'habitation. Elle concerne l'espace d'activités de Kergadic et couvre une surface de 16 ha.

Elle est considérée comme l'un des 13 *parcs d'activité de proximité* par le SCoT du Trégor, exécutoire depuis le 06 mars 2013. Celui-ci précise que « *ces parcs de proximité sont importants pour accueillir des entreprises dont le rayonnement est limité à quelques communes, favoriser une répartition équilibrée de l'emploi et maîtriser les déplacements. Ils permettent en premier lieu d'accueillir des entreprises artisanales ou de production au cœur de leur bassin de travail. Ces parcs d'activités n'ont pas vocation à accueillir de logements. Ils doivent au contraire participer à l'effort de découplage des lieux de domicile et d'activités des entreprises artisanales* ».

Sont admis en zone UY :

- Les constructions à usage industriel, artisanal, d'équipement collectif, d'entrepôt, de stockage, de bureaux et services et de stationnement de véhicules... qu'elles relèvent du régime des installations classées ou non.
- Les commerces et les commerces de détail s'il s'agit d'un espace de vente de détail sur site de moins de 200 m² pour une entreprise de production installée sur la zone.
- Les constructions et installations de loisirs et de sports.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions admises dans la zone. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.
- Les discothèques et bars de nuit.
- Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussement et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.
- Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements admis dans la zone.
- Les dépôts de ferrailles, épaves, carcasses de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone.
- Les installations de panneaux photovoltaïques en toiture ou en exploitant les emprises de parking.

La zone UY comporte un **sous-secteur UYc**, destiné exclusivement à des activités commerciales et de services, situé à Kerabram qui couvre une surface de 1,67 ha. (voir justification partie 4.2.4.4)

Le SCoT du Trégor indique que cet espace correspond à un Espace de Développement Commercial (EDC) de niveau 2. Il précise « *que les commerces qui n'ont pas obligation de s'implanter dans les centres-villes, centres-bourgs et centralités de quartier peuvent s'implanter dans les EDC. Les EDC de niveau 2 sont notamment destinés à répondre aux besoins d'une population estivale très importantes, ou à apporter une offre commerciale de proximité dans les pôles structurants.* »

Le règlement du PLU y autorise donc :

- Les constructions à usage commercial et les commerces de détail (d'une superficie de plus de 200 m² et moins de 3500 m² et de moins de 200 m² s'ils ne peuvent pas prendre place dans un périmètre de diversité commerciale) ainsi que les constructions d'équipement collectif, d'activité libérale, de bureaux et services et de stationnement de véhicules.
- Les constructions et installations de loisirs et de sports.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions admises dans la zone. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.
- Les discothèques et bars de nuit.
- Les ouvrages et installations techniques d'intérêt collectif (téléphone, réseaux d'énergie, ...).
- Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements admis dans la zone.
- Les installations de panneaux photovoltaïques en toiture ou en exploitant les emprises de parking.

En zone UY et UYc, les constructions doivent être édifiées avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places existantes.

Une implantation sur la limite séparative est autorisée, si ce n'est pas le cas, la construction doit respecter un recul correspondant à la moitié de la hauteur du bâtiment construit avec un recul minimum de 3,00 m. Lorsque la zone jouxte une zone d'habitat ou d'hébergement touristique (UD, UC, UT ou 1AU du PLU) et afin de minimiser les nuisances pour les habitations, la distance d'éloignement du bâtiment par rapport à la limite séparative doit être égale à sa hauteur, avec un minimum de 8 m.

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, avant exhaussement ou affouillement, (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) est limitée à 14 m au faitage, 9 m à la sablière et 10 m à l'acrotère des toitures terrasses ou au sommet des autres toitures.

4.2.5. LES ZONES A URBANISER

4.2.5.1. Présentation générale

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- **Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Ce sont les zones dites « 1AU ».**

- **Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Ce sont les zones dites « 2AU ».**

Sur la commune la zone **1AU** comporte les secteurs suivants :

1AUa : secteur à vocation d'habitat dans les centres urbains,

1AUc : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, spécifique aux quartiers récents,

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

1AUd : secteur à vocation d'habitat pavillonnaire en limite avec l'espace rural,

1AUe : secteur à vocation d'équipement public,

1AUea : secteur destiné à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage,

1AUy : espace d'activités à vocation industrielles et artisanales.

Tous les terrains classés en 1AU sont raccordés ou accordables au réseau d'assainissement collectif. (Voir annexes sanitaires du P.L.U.), et la commune a vérifié que les réseaux d'eau potable et d'électricité sont suffisamment dimensionnés pour répondre aux besoins des futures constructions.

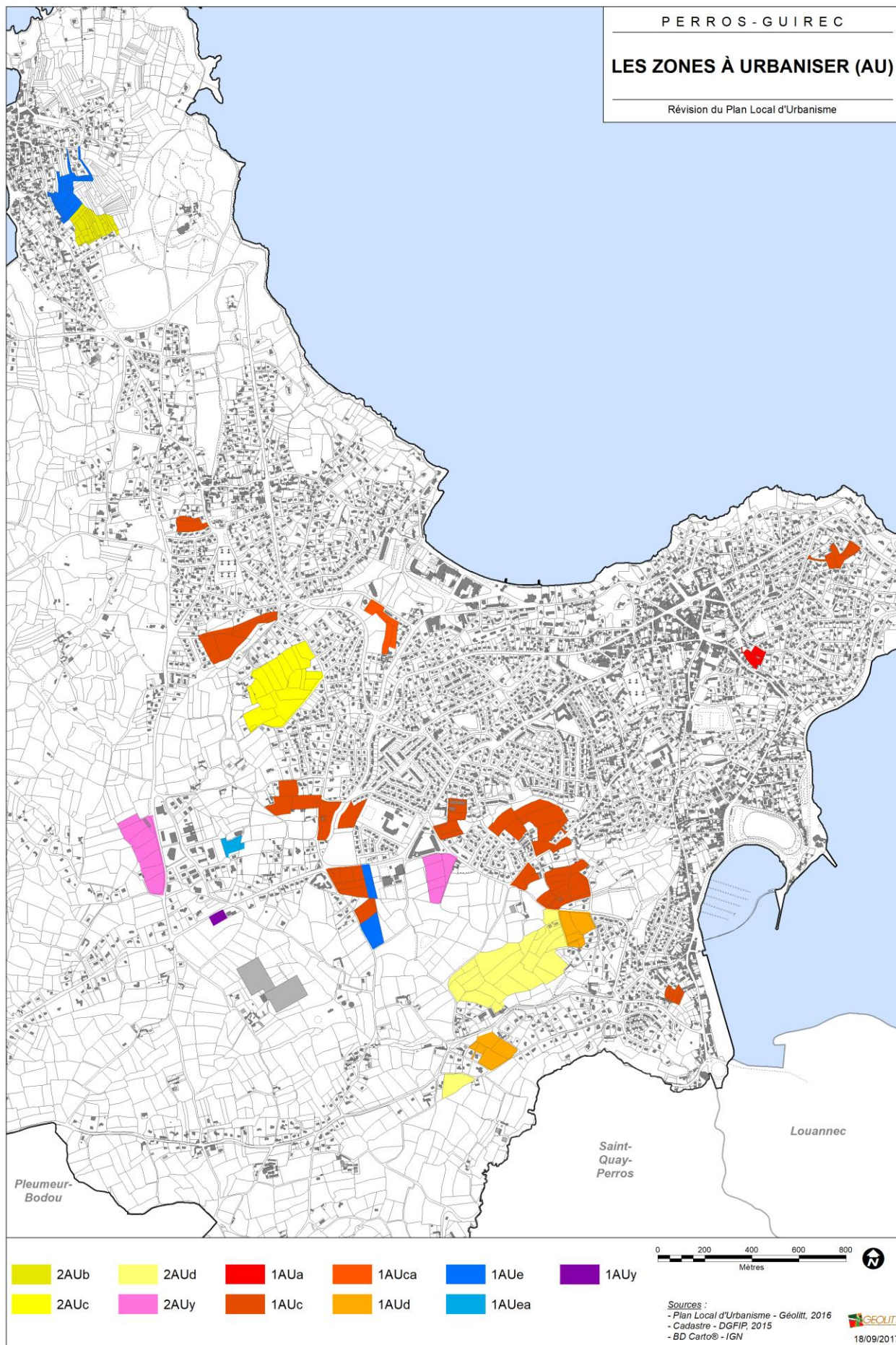
En revanche, les terrains pour lesquels un renforcement ou une extension des réseaux (eau potable, électricité, voirie, réseau de défense incendie et le cas échéant d'assainissement) est nécessaire préalablement à leur urbanisation ont été classés en zone 2AU.

Ainsi, du fait de l'obligation de ne pas dépasser les objectifs de limitation de consommation de l'espace et de la nécessité d'avoir un minimum de pourcentage de zones 2AU dans l'ensemble des zones AU, les zones 2AU représentent 47,3 % des zones à urbaniser.

Ces secteurs 2AU constituent des réserves foncières intéressantes, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure de modification ou de révision du P.L.U.

Le SCoT du Trégor invite les communes à prévoir une surreprésentation des zones 2AU sur les zones 1AU. Cependant, la réglementation en vigueur ne permet pas de mobiliser le règlement du PLU pour répondre à cet objectif. En effet, la catégorisation des zones AU doit répondre aux dispositions du code de l'urbanisme qui donne la définition des zones à urbaniser (article R.151-20). Or les critères définis par le code de l'urbanisme pour distinguer les zones 1AU des zones 2AU ne portent que sur la seule capacité à desservir les terrains constitutifs des zones dont il s'agit par les voies et réseaux divers qui se trouveraient à leur périphérie. Au vue des caractéristiques des zones en question (réseaux divers, desserte), les zones 1AU définies au PLU possèdent les caractéristiques pour un tel classement.

Les zones AU sont soumises, comme les zones U, à l'obligation d'enterrement des réseaux de télécommunication. En effet, ces futures zones d'urbanisation devront être aménagées avec le même niveau de qualité paysagère que celui des zones urbaines où les réseaux sont enterrés.



Sur la commune la zone **2AU** comporte les secteurs suivants :

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 : secteur à vocation d'habitat pavillonnaire en limite avec l'espace rural.

2AUy : espace d'activité à vocation économique destiné aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de service. Il correspond au secteur de développement de la zone artisanale communautaire de Kergadic.

2AUyc : espace d'activités à vocation commerciales.

Globalement, en comparaison avec le POS en vigueur, les zones à urbaniser (1AU et 2AU confondues) ont été fortement réduites (57 ha contre 131 ha dans le PLU de 2005) ; en effet, une relecture globale des zonages a été faite afin de mettre en zone U tous les secteurs aujourd'hui physiquement bâtis et de réduire la consommation d'espace.

4.2.4.2. Les futures zones à urbaniser à vocation d'habitat principalement : 1AUa, 1AUc, 1AUca, 1AUd, 2AUb, 2AUc et 2AUd

Soucieuse de préserver les espaces agricoles et naturels de la commune, la collectivité a pris le parti de limiter le développement de l'urbanisation dans la zone rurale. Ce choix politique est également une contrainte imposée par la loi Littoral. Ainsi, **les zones pouvant accueillir des nouveaux logements sont concentrées, dans et autour de l'agglomération de PERROS-GUIREC qui comprend plusieurs centres urbains : centre-ville de Perros, Trestraou, La Clarté et Ploumanac'h.** Ce choix permettra de renforcer la vie locale, en assurant aux nouveaux habitants d'être au plus près des équipements et services présents sur la commune.

Les zones 1AU et 2AU, pour certaines déjà matérialisées dans le POS en vigueur, sont destinées à venir épaissir la structure de l'urbanisation.

Les zones 1AU sont les zones à urbaniser en priorité. La collectivité a élaboré des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur ces secteurs. Sur l'ensemble des zones 1AU, afin de cadrer le futur aménagement, des principes ont été affichés en matière de densité de logements, de logements sociaux, de desserte automobile, de cheminements doux et d'aménagements paysagers.

1 zone 1AUa, 13 zones 1AUc, 1 zone 1AUca, 2 zones 1AUd, 1 zone 2AUb, 1 zone 2AUc et 2 zones 2AUd sont prévues dans le PLU pour étoffer l'urbanisation de l'agglomération.

Au total, conformément aux perspectives de développement à l'horizon 2030, les zones d'urbanisation dédiées à l'habitat représentent moins d'une cinquantaine d'hectares :

- environ 26 hectares pour les zones 1AU,
- environ 21 hectares pour les zones 2AU.

Il est important de souligner que le projet de la municipalité reste dans une proportion raisonnable au regard de la superficie globale de la commune : environ 3,1 % de la surface communale. Il faut aussi souligner que le présent PLU matérialise beaucoup moins de zones constructibles à vocation d'habitat que le PLU approuvé en 2005 : 47 hectares contre 112 hectares dans le PLU 2005.

N.B. : Les surfaces potentiellement constructibles du PLU pour l'habitat (zones 1AU / 2AU + surfaces retenues comme disponibles au sein du tissu urbain – voir partie 3.5 - tome 1 du rapport de présentation) totalisent 62,4 ha (22,5 ha en densification et 40 ha en extension de l'urbanisation existante) ce qui se rapproche du calcul théorique

des besoins présenté dans le PADD et justifié dans le présent rapport de présentation en partie 4.1.2. (Les perspectives d'évolution retenues en matière de population et de logements) qui est de 65 ha.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent le nombre de logements à produire par hectare pour chaque zone. Cette densité de logement doit être appliquée lorsque le projet d'aménagement contient un programme de logement. Si le projet est mixte (Ex. : activité + logement), la densité de logement ne concerne que la surface effectivement dédiée au logement. Elle est comprise entre 20 et 25 logements par hectare.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent la part de logements sociaux à créer.

En zone 1AU ont été définies des servitudes de mixité sociale, ainsi toute opération de plus de 8 logements devra comporter une part de 25 % de logements sociaux minimum.

En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, la commune recherchera un accord avec l'aménageur permettant l'implantation de logements locatifs sociaux à proximité immédiate de cette opération, dans la même enveloppe urbaine.

Les opérations isolées de création de résidences de tourisme sont exclues de l'application de cette règle.

Afin de répondre à l'obligation qu'a la commune de compter un minimum de 20 % de logements sociaux au sein de son parc de résidences principales, la part de 25 % de logements sociaux au sein des logements de la zone AU peut varier en fonction des sites. Certains secteurs situés dans une zone prioritaire (centre-ville de Perros, secteur de la Rade et pôle de la Clarté) ou correspondant à des terrains appartenant à la commune se voient appliquer un taux plus important pouvant aller jusqu'à 100 %.

Par contre, des terrains où des projets sont en cours, ou qui sont trop éloignés des services et commerces, ou encore qui ne présentent pas une surface suffisante pour accueillir un nombre de logements sociaux au-delà de 2, n'auront pas à produire de logements sociaux.

Justification du classement des zones 1AU à vocation d'habitat

Site	Emprise foncière urbanisable en ha	Classement	Motifs du classement
Le Colombier	0,45	1AUc	<ul style="list-style-type: none"> - présence des réseaux, eaux usées à raccorder rue du Colombier ou poste de relevage ; - terrain bénéficiant d'accès suffisants pour sa desserte (rue du Colombier et rue P. Loti) ; - proximité du port et des commerces ; - terrain situé au sein de l'agglomération (densification de l'urbanisation) ; - projet d'aménagement en cours ; - possibilité de créer 9 logements en respectant la densité de logements à créer minimum prescrite par le SCoT du Trégor (20 logements/ha), - pas d'obligation de produire du logement social du fait de la petite superficie de l'opération (seuls 9 logements à produire) et parce qu'une partie de l'aménagement est déjà en cours.
Traou Costiou, rue des Frères Kerbrat	0,58	1AUc	<ul style="list-style-type: none"> - présence des réseaux ; - terrain bénéficiant d'accès suffisants pour sa desserte (rue des Frères Kerbrat et rue du Doc. Saliou) ; - proximité des équipements (port, collège, commerces, ...) ; - possibilité de créer 12 logements en respectant la densité de logements à créer minimum prescrite par le SCoT du Trégor (20 logements/ha) ; - possibilité de créer un minimum de 3 logements sociaux en respectant la proportion de 25 % des logements de la zone.

Justification du classement des zones 1AU à vocation d'habitat – suite du tableau

Site	Emprise foncière urbanisable en ha	Classement	Motifs du classement
Traou Costiou, rue du Doc. Saliou	0,30	1AUc	<ul style="list-style-type: none"> - présence des réseaux ; eaux usées à raccorder chemin de Keruncun ; - terrain bénéficiant d'un accès suffisant pour sa desserte (rue du Doc. Saliou en passant par le Nord) ; - proximité des équipements (port, collège, commerces, ...) ; - projet d'aménagement en cours ; - possibilité de créer 6 logements en respectant la densité de logements à créer minimum prescrite par le SCoT du Trégor (20 logements/ha) ; - pas d'obligation de produire du logement social du fait de la petite superficie de l'opération (seuls 6 logements à produire)
Traou Costiou, chemin de Traou Costiou	2,27		<ul style="list-style-type: none"> - présence des réseaux ; - terrain bénéficiant d'un accès suffisant pour sa desserte (chemin de Traou Costiou) après élargissement de la voie ; - superficie suffisamment importante pour réaliser une opération d'aménagement d'ensemble intégrant des équipements de développement durables (noues paysagées, cheminement piétonnier aux abords du ruisseau,...) - possibilité de créer 45 logements en respectant la densité de logements à créer minimum prescrite par le SCoT du Trégor (20 logements/ha) ; - possibilité de créer un minimum de 11 logements sociaux en respectant la proportion de 25 % des logements de la zone.
Trogout Haut	1,51	1AUd	<ul style="list-style-type: none"> - présence d'une partie des réseaux ; - terrain bénéficiant d'un accès suffisant pour sa desserte (chemin de Lann Ar Mor) après élargissement des voies ; - superficie suffisamment importante pour réaliser une opération d'aménagement d'ensemble intégrant des équipements de développement durables (noues paysagées, cheminement piétonnier aux abords du ruisseau,...) - possibilité de créer 30 logements en respectant la densité de logements à créer minimum prescrite par le SCoT du Trégor (20 logements/ha) ; - possibilité de créer un minimum de 8 logements sociaux en respectant la proportion de 25 % des logements de la zone.
Keruncun Haut, rue des Frères Kerbrat	3,90	1AUc	<ul style="list-style-type: none"> - présence des réseaux ; - terrain situé au cœur de l'urbanisation, au sein de quartiers résidentiels et bénéficiant d'un accès suffisant pour sa desserte (rue des Frères Kerbrat) ; - terrains en densification de l'urbanisation hors des espaces proches du rivage ; - superficie suffisamment importante pour réaliser une opération d'aménagement d'ensemble intégrant des équipements de développement durables (noues paysagées, cheminement piétonnier aux abords du ruisseau,...) - possibilité de créer 78 logements en respectant la densité de logements minimum prescrite par le SCoT du Trégor (20 logements/ha) ; - possibilité de créer un minimum de 25 logements sociaux en appliquant un taux plus élevé de 32 % des logements de la zone, du fait de la superficie importante de la zone et du caractère très résidentiel du secteur.
Keruncun Bas, rue des Frères Kerbrat	0,22		<ul style="list-style-type: none"> - présence des réseaux ; - terrain situé au cœur de l'urbanisation, au sein de quartiers résidentiels et bénéficiant d'un accès suffisant pour sa desserte (rue des Frères Kerbrat) ; - terrains en densification de l'urbanisation ; - possibilité de créer 4 logements en respectant la densité de logements minimum prescrite par le SCoT du Trégor (20 logements/ha) ;

Justification du classement des zones 1AU à vocation d'habitat – suite du tableau

Site	Emprise foncière urbanisable en ha	Classement	Motifs du classement
Kerabram Collège, route de Pleumeur Bodou	2,37	1AUc et UC	<ul style="list-style-type: none"> - présence des réseaux ; - terrains situés en extension de l'urbanisation hors espaces proche du rivage et bénéficiant d'une proximité avec les équipements (collège, équipements sportifs de Kerabram,...) ; - terrain bénéficiant d'un accès suffisant pour sa desserte par le lotissement des 7 Iles ; - superficie suffisamment importante pour réaliser une opération d'aménagement d'ensemble intégrant des équipements de développement durables (noues paysagées, cheminements piétonniers,...) ; - projet d'aménagement en cours (tranche 2 du lotissement des 7 Iles) ; - possibilité de créer 47 logements minimum en respectant la densité minimum prescrite par le SCoT du Trégor ; - possibilité de créer un minimum de 12 logements sociaux en respectant la proportion de 25 % des logements de la zone.
Clairefontaine	0,79	1AUc	<ul style="list-style-type: none"> - présence des réseaux ; - terrain situé en extension de l'urbanisation hors espaces proche du rivage et bénéficiant d'une proximité avec les équipements (collège, équipements sportifs de Kerabram,...) ; - terrain bénéficiant d'un accès suffisant pour sa desserte (rue de Pont Hélé et rue de Toul Al Lann) ; - possibilité de créer 16 logements en respectant la densité minimum prescrite par le SCoT du Trégor ; - possibilité de créer un minimum de 4 logements sociaux en respectant la proportion de 25 % des logements de la zone.
Pont Hélé	1,80	1AUc	<ul style="list-style-type: none"> - présence des réseaux (raccordement des eaux usées par la rue de Toul Al Lann) ; - terrain situé en extension de l'urbanisation hors espaces proche du rivage et bénéficiant d'une proximité avec les équipements (collège, équipements sportifs de Kerabram,...) ; - superficie suffisamment importante pour réaliser une opération d'aménagement d'ensemble intégrant des équipements de développement durables (noues paysagées, cheminements piétonniers,...) ; - terrain bénéficiant d'un accès suffisant pour sa desserte (chemin de Kergadic et rue de Toul Al Lann) ; - possibilité de créer 36 logements en respectant la densité minimum prescrite par le SCoT du Trégor ; - possibilité de créer un minimum de 9 logements sociaux en respectant la proportion de 25 % des logements de la zone.
Crec'h Morvan	0,86	1AUc	<ul style="list-style-type: none"> - présence des réseaux, raccordement des eaux usées possible par la rue de la Roche Bernard ou par extension de réseau chemin de Crec'h Morvan ; - terrains bénéficiant d'une proximité immédiate avec les équipements du centre-ville ; - terrain bénéficiant d'un accès suffisant pour sa desserte (rue de Crec'h Morvan et rue Georges Hana-Sabbagh) ; - terrains en densification de l'urbanisation ; - possibilité de créer 17 logements minimum en respectant la densité de logements prescrite par le SCoT du Trégor (20 logements/ha) ; - possibilité de créer un minimum de 4 logements sociaux en respectant la proportion de 25 % des logements de la zone.

Justification du classement des zones 1AU à vocation d'habitat – suite du tableau

Site	Emprise foncière urbanisable en ha	Classement	Motifs du classement
Trestraou Haut, rue de Trébuic	1,13	1AUca	<ul style="list-style-type: none"> - présence des réseaux, rue de Trébuic ; - terrains bénéficiant d'une proximité avec les commerces de Trestraou ; - terrains bénéficiant d'un accès par la rue de Trébuic ; - la partie basse du secteur appartient à la commune ; - terrains en densification de l'urbanisation ; - superficie suffisamment importante pour réaliser une opération d'aménagement d'ensemble intégrant des équipements de développement durables (noues paysagées, cheminements piétonniers,...) ; - possibilité de créer 23 logements en respectant la densité de logements à créer prescrite par le SCoT du Trégor (20 logements/ha) ; - possibilité de créer un minimum de 6 logements sociaux en respectant la proportion de 25 % des logements de la zone.
Park An Allée, chem. de Roz Ar Wern	1,83	1AUD	<ul style="list-style-type: none"> - présence des réseaux, assainissement autonome ou raccordement des eaux usées par la rue du Colombier ; - terrains bénéficiant d'accès suffisants pour leur desserte par le chemin de Roz Ar Wern ; - superficie suffisamment importante pour réaliser une opération d'aménagement d'ensemble intégrant des équipements de développement durables (noues paysagées, cheminements piétonniers,...) ; - projet d'aménagement en cours ; - possibilité de créer 37 logements en respectant la densité minimum prescrite par le SCoT du Trégor (20 logements/ha) - Il n'est pas prévu de logements sociaux compte tenu de l'éloignement des services et commerces.
Rue de Goas An Abat	0,39	1AUa	<ul style="list-style-type: none"> - présence des réseaux, bassin de rétention des eaux pluviales à prévoir ; - terrain situé au cœur de l'urbanisation et à proximité immédiate du centre-ville et de l'ensemble des équipements et commerces ; - terrain bénéficiant d'accès suffisants pour sa desserte : rue de Goas An Abat, rue Hilda Gélis-Didot et place des Halles ; - terrains en densification de l'urbanisation ; - possibilité de créer 8 logements en respectant la densité de logements à créer minimum prescrite par le SCoT du Trégor (20 logements/ha).
Route de Kervaslet Nord	1,47	1AUC	<ul style="list-style-type: none"> - présence des réseaux ; - terrains bénéficiant d'une proximité immédiate avec les équipements publics (collège et équipements sportifs) ; - terrain bénéficiant d'accès suffisants pour sa desserte (emplacement réservé prévu pour l'élargissement de la voie) ; - terrains en extension de l'urbanisation ; - possibilité de créer 29 logements minimum en respectant la densité de logements prescrite par le SCoT du Trégor (20 logements/ha) ; - possibilité de créer un minimum de 7 logements sociaux en appliquant un taux plus élevé de 35 % des logements de la zone, du fait de la superficie importante de la zone et de la proximité des équipements publics.

Justification du classement des zones 1AU à vocation d'habitat – suite du tableau

Site	Emprise foncière urbanisable en ha	Classement	Motifs du classement
Route de Kervasclat Sud	0,56	1AUc	<ul style="list-style-type: none"> - présence des réseaux ; - terrains bénéficiant d'une proximité immédiate avec les équipements publics (collège et équipements sportifs) ; - terrains en extension de l'urbanisation ; - possibilité de créer 11 logements minimum en respectant la densité de logements prescrite par le SCoT du Trégor (20 logements/ha) ; - possibilité de créer un minimum de 5 logements sociaux en appliquant un taux plus élevé de 45 % des logements de la zone, du fait de la proximité des équipements publics.
Sud de la Clarté, rue de Pleumeur	0,67	1AUc	<ul style="list-style-type: none"> - présence des réseaux ; - terrains bénéficiant d'une desserte par la rue de Pleumeur et d'une proximité immédiate avec les commerces de la Clarté ; - terrains en densification de l'urbanisation immédiatement au Sud du centre de la Clarté ; - possibilité de créer 13 logements en respectant la densité minimum prescrite par le SCoT du Trégor ; - possibilité de créer un minimum de 3 logements sociaux en respectant la proportion de 25 % des logements de la zone.
Kroas Lescop	2,52	1AUc	<ul style="list-style-type: none"> - présence des réseaux ; - terrains bénéficiant d'accès suffisants pour leur desserte : rue Kroas Lescop et rue de Toul Al Lann ; - superficie suffisamment importante pour réaliser une opération d'aménagement d'ensemble intégrant des équipements de développement durables (noues paysagées, cheminements piétonniers,...) ; - terrains en densification de l'urbanisation au Sud de la Clarté ; - possibilité de créer 50 logements minimum en respectant la densité de logements prescrite par le SCoT du Trégor (20 logements/ha) ; - possibilité de créer un minimum de 20 logements sociaux en appliquant un taux plus élevé de 40 % des logements de la zone, du fait du caractère résidentiel du secteur.
Kervilzic	1,38	1AUc	<ul style="list-style-type: none"> - présence des réseaux ; - terrains situés au cœur de l'urbanisation bénéficiant d'accès suffisants pour leur desserte (rue de Kervilzic) et d'une proximité immédiate avec les commerces et équipements du centre-ville (collège et équipements sportifs à proximité) ; - terrains en densification de l'urbanisation, hors des espaces proches du rivage ; - possibilité de créer 28 logements minimum en respectant la densité de logements prescrite par le SCoT du Trégor (20 logements/ha) ; - possibilité de créer un minimum de 7 logements sociaux en respectant la proportion de 25 % des logements de la zone.
TOTAL Des zones 1AU	25 ha	17 zones	–

Justification du classement des zones 2AU à vocation d'habitat

Site	Superficie de la zone en ha	Classement	Motifs du classement
Kernon	7,40	2AUc	<ul style="list-style-type: none"> - Réseaux : alimentation en eau potable à revoir, extension des réseaux d'eau usée à prévoir ; - terrain bénéficiant d'un accès par la rue de Toul Al Lann et le chemin de Park Ar Roux ; - terrains en extension de l'urbanisation, en continuité de l'agglomération, hors des espaces proches du rivage ; - découpage foncier complexe avec de nombreux propriétaires différents et une superficie importante de la zone ; - Présence de 2 sites pollués (stockage des déchets des marées noires), à dépolluer avant tout aménagement, - choix d'un classement en zone 2AUc pour limiter la consommation d'espace et dans l'attente des extensions de réseau.
Traou Morgan	10,73	2AUd	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de réseau d'alimentation en eau potable chemin de Traou Morgan, extension des réseaux d'eau usée ou servitude de passage sur fonds privés à prévoir ; - terrain bénéficiant d'un accès par la rue du Doc. Saliou et le chemin de Trogout et Traou Morgan (voie à élargir) ; - terrains en extension de l'urbanisation, en continuité de l'agglomération, au sein des espaces proches du rivage ; - découpage foncier complexe avec de nombreux propriétaires différents et une superficie importante de la zone ; - choix d'un classement en zone 2AUd pour limiter la consommation d'espace et dans l'attente des extensions de réseau.
Roz Ar Wern	0,88	2AUd	<ul style="list-style-type: none"> - Réseaux : assainissement autonome ; - terrain bénéficiant d'un accès par la rue de Roz Ar Wern (voie à élargir) ; - terrains en extension de l'urbanisation, en continuité de l'agglomération, hors des espaces proches du rivage ; - choix d'un classement en zone 2AUd pour limiter la consommation d'espace.
Mezo Bras	2,11	2AUb	<ul style="list-style-type: none"> - Réseaux présents ; - terrain bénéficiant d'un accès par la rue de Ranolien et par la zone 1AUe située immédiatement au Nord (accès à créer) ; - terrains en extension de l'urbanisation, en continuité de l'agglomération de Ploumanac'h, au sein des espaces proches du rivage ; - découpage foncier complexe avec de nombreux propriétaires différents parfois non identifiés et une superficie importante de la zone ; - choix d'un classement en zone 2AUb pour limiter la consommation d'espace et dans l'attente des extensions de réseau. De plus il s'agit d'une zone complémentaire à la zone 1AUe située au Nord qui doit être urbanisée dans un premier temps.
TOTAL Des zones 2AU	21,12	4 zones	

En appliquant les mêmes densités de logements et taux de production de logements sociaux que sur les zones 1AU, les zones 2AU destinées à l'habitat permettront de créer environ 420 logements (densité de 20 logements/ha) dont 105 logements sociaux environ.

4.2.4.3. Les futures zones à urbaniser à vocation d'équipement : 1AUe et 1AUea

Le développement démographique envisagé sur la commune (augmentation de 380 habitants supplémentaires d'ici 15 ans) conduit à prévoir l'adaptation des équipements publics au nouveau seuil de population prévu. De plus, la vocation touristique de la commune nécessite la création d'équipements spécifiques pour répondre à la forte fréquentation estivale.

Au total, conformément aux prospectives de développement à l'horizon 2030, les zones d'urbanisation dédiées aux équipements représentent environ 4,01 hectares :

- **3,49 hectares pour la zone 1AUe** (vocation d'équipements à destination sportive, culturelle, éducatif, de loisirs, d'accueil collectif des personnes ou d'équipement public),
- **0,52 hectare pour la zone 1AUea** (zone destinée à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage).

Justification du classement des zones 1AU à vocation d'équipement

Site	Emprise foncière Urbanisable en ha	Classement	Motifs du classement
Mezo Bras	1,00	1AUe	<p>Ce secteur à vocation de stationnement et de stockage de remorques à bateaux est situé dans la continuité de l'urbanisation de Ploumanac'h. Il bénéficie d'un double accès par la rue de Saint-Guirec à l'Ouest et par la rue du Phare au Nord.</p> <p>Le quartier de Ploumanac'h est un site touristique de premier plan du fait de la présence de plusieurs pôles d'attractivité : le port de plaisance qui est également port de départ des vedettes proposant des excursions en mer, la plage de Saint-Guirec, le sentier des douaniers permettant de découvrir les rochers de la côte de Granit Rose et la maison du Littoral.</p> <p>Malgré la présence d'environ 400 places de stationnement au sein de 3 parkings, ce quartier, à la structure urbaine de village, connaît en été et lors des week-ends d'avant et d'arrière-saison d'importantes difficultés en matière de stationnement et de circulation.</p> <p>C'est pourquoi la commune souhaite créer à l'entrée du village un espace de stationnement pour les véhicules motorisés et les cycles de façon à répondre à la forte fréquentation touristique.</p> <p>De plus, un aménagement des quais du port est envisagé pour améliorer l'image de ce site en adéquation avec son importante fréquentation. Cet aménagement amènera le déplacement des remorques à bateaux actuellement stockés sur les quais. Il y a donc nécessité de prévoir un nouveau stockage facilement accessible depuis le port (accès face à la rue du port). C'est la seconde vocation prévue pour cette zone 1AUe.</p> <p>La commune a réservé un emplacement (n°15) pour réaliser ces projets publics.</p>
Kerabram	1,42	2 zones 1AUe	<p>A l'ouest du complexe sportif de Kerabram, le long de la route de Pleumeur Bodou et de la rue de Kervaslet, la commune a inscrit 2 zones 1AUe destinées aux équipements publics sportifs et de loisirs.</p> <p>Cette destination est justifiée par la proximité des équipements sportifs existants et le souhait de la collectivité d'autoriser des créations d'équipements complémentaires sur le même site.</p> <p>Ce secteur dispose d'accès par la route de Pleumeur Bodou et par les circulations existantes sur le site du complexe sportif actuel.</p> <p>Le fait de prévoir la création de nouveaux équipements sportifs à proximité de ceux existants permettra de mutualiser les espaces de stationnement nécessaires aux différents équipements.</p>

Justification du classement des zones 1AU à vocation d'équipement – suite du tableau

Site	Emprise foncière Urbanisable en ha	Classement	Motifs du classement
Kergadic	0,52	1AUea	<p>Ce secteur a vocation d'aire d'accueil des gens du voyage. Il permet à la commune de répondre à l'obligation légale (loi Besson du 5 juillet 2000) qui impose à chaque commune de plus de 5 000 habitants d'aménager une aire d'accueil pour les gens du voyage qui transitent sur son territoire. La commune ne dispose pas d'un tel équipement. Le besoin est de 10 emplacements soit 20 places.</p> <p>Cette aire d'accueil prend place au sein de l'espace d'activités de Kergadic. Cette zone d'activité autorisée est entièrement occupée, mis à part le terrain concerné qui sert actuellement de dépôt de matériaux à la commune. Une extension de cet espace d'activités est en cours immédiatement au Nord-Ouest de la zone (zone 1AUy, voir justification de cette extension ci-dessous).</p> <p>Ce site localisé en périphérie immédiate du centre urbain permet de proposer une proximité des services et commerces (école de musique et Poste au sein de l'espace d'activités, école à Ploumanac'h, complexe sportif et projet de grande surface commerciale à Kerabram, différents autres services et commerces dans la ville).</p> <p>Il présente une facilité d'accès pour les caravanes notamment par la rue Louis Harel de la Noé.</p> <p>Cette zone qui couvre exactement 5 163 m² est suffisamment grande pour permettre la création des 20 places nécessaires.</p>
TOTAL Des zones 1AUe	2,94	4 zones	

4.2.4.4. Les futures zones à urbaniser à vocation d'activité : 1AUy, 2AUyc et 2AUy

La vocation touristique et le niveau démographique important de la commune conduit à réserver des terrains pour anticiper les besoins en activité et répondre aux besoins de la population permanente, estivale et également future de PERROS-GUIREC (Espace d'activités artisanales et espace de développement commercial).

1 zone 1AUy est prévue dans le PLU pour répondre à ces besoins. Et à plus long terme, sont prévues une **zone 2AUyc** en prolongement de la zone UYc de Kerabram et une **zone 2AUy** qui permettra l'extension de l'espace d'activités de Kergadic comme prévu par le SCoT.

Au total, conformément aux prospectives de développement à l'horizon 2030, les zones d'urbanisation dédiées aux aux activités représentent environ 6 hectares :

- **0,29 hectares pour la zone 1AUy**
- **3,75 pour la zone 2AUy (vocation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales),**
- **1,99 hectare pour la zone 2AUyc (vocation d'activité commerciale).**

Justification du classement des zones 1 et 2AU à vocation d'activité

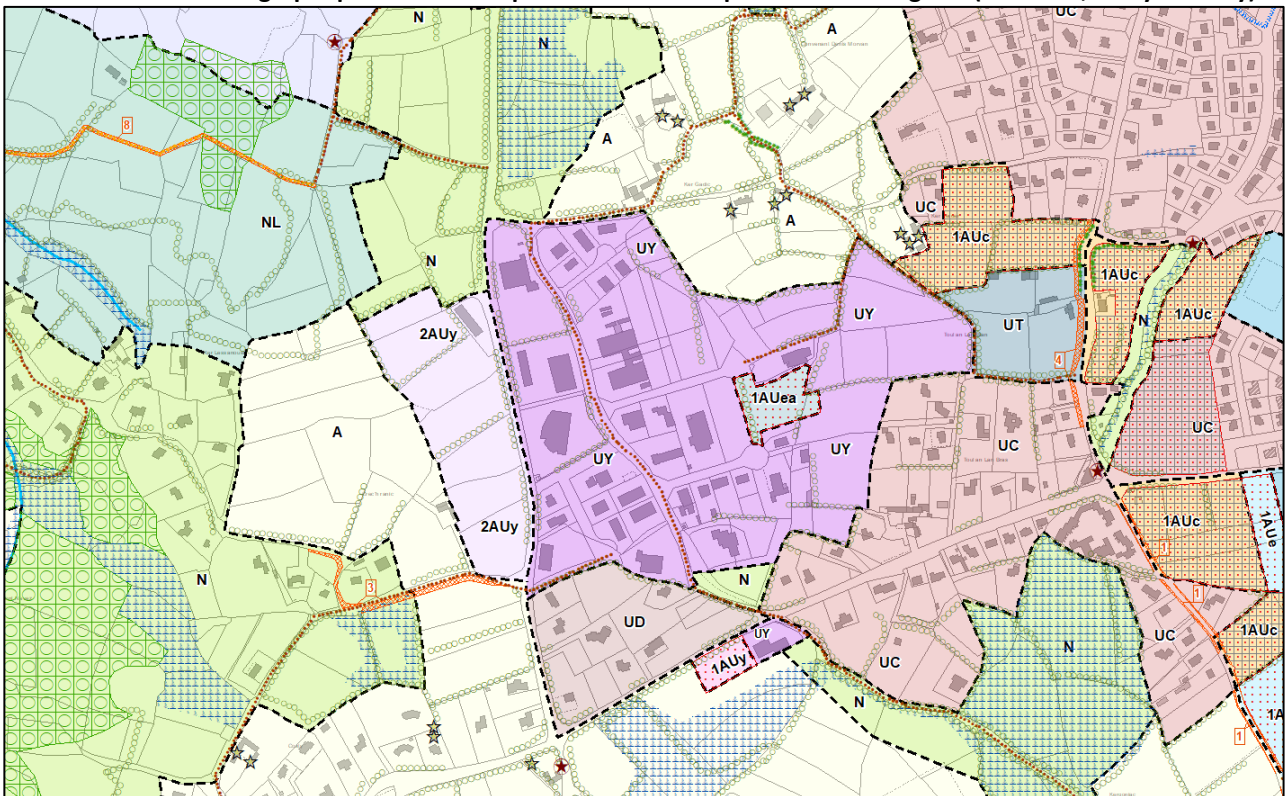
Le SCoT du Trégor a défini un maillage d'espaces d'activités de proximité, important pour accueillir des entreprises dont le rayonnement est limité à quelques communes, favoriser une répartition équilibrée de l'emploi et maîtriser les déplacements. Ces espaces doivent permettre en premier lieu d'accueillir des entreprises artisanales ou de production au cœur de leur bassin de travail. Ils favoriseront aussi le découplage entre l'atelier et le domicile ce qui évite de voir des entreprises disparaître au moment où l'entrepreneur prend sa retraite.

Le SCoT identifie l'espace d'activités de Kergadic en tant que Parc d'Activité de Proximité du Trégor et agglomération (p144 du DOO) et l'autorise à porter sa superficie totale à 20,8 ha au lieu de 16,24 ha aujourd'hui, soit une possibilité d'augmentation jusqu'à 4,56 ha.

L'espace d'activités de Kergadic couvre aujourd'hui 16,24 ha du fait d'extensions récentes. Pour atteindre environ 20 ha d'espace d'activités comme prévu par le SCoT, la collectivité a choisi de suivre ses préconisations en envisageant le développement de cet espace en deux temps sur 4,04 ha :

- Dans un premier temps, 1 zone 1AUy relativement réduite (0,29 ha urbanisable), se trouve le long de la route de Pleumeur-Bodou et doit permettre l'extension d'une activité existante (garage automobile) implantée le long de cette voie.
- Dans un second temps, une zone 2AUy de 3,75 ha complètera la zone de Kergadic le long de la rue de Pleumeur afin de répondre aux besoins économiques sur le long terme. Cette zone se trouve face à la zone actuelle de l'autre côté de cette voie. Elle est ainsi en continuité de l'espace d'activités de Kergadic.

Extrait du document graphique du PLU : l'espace d'activités de proximité de Kergadic (zones UY, 1AUy et 2AUy)



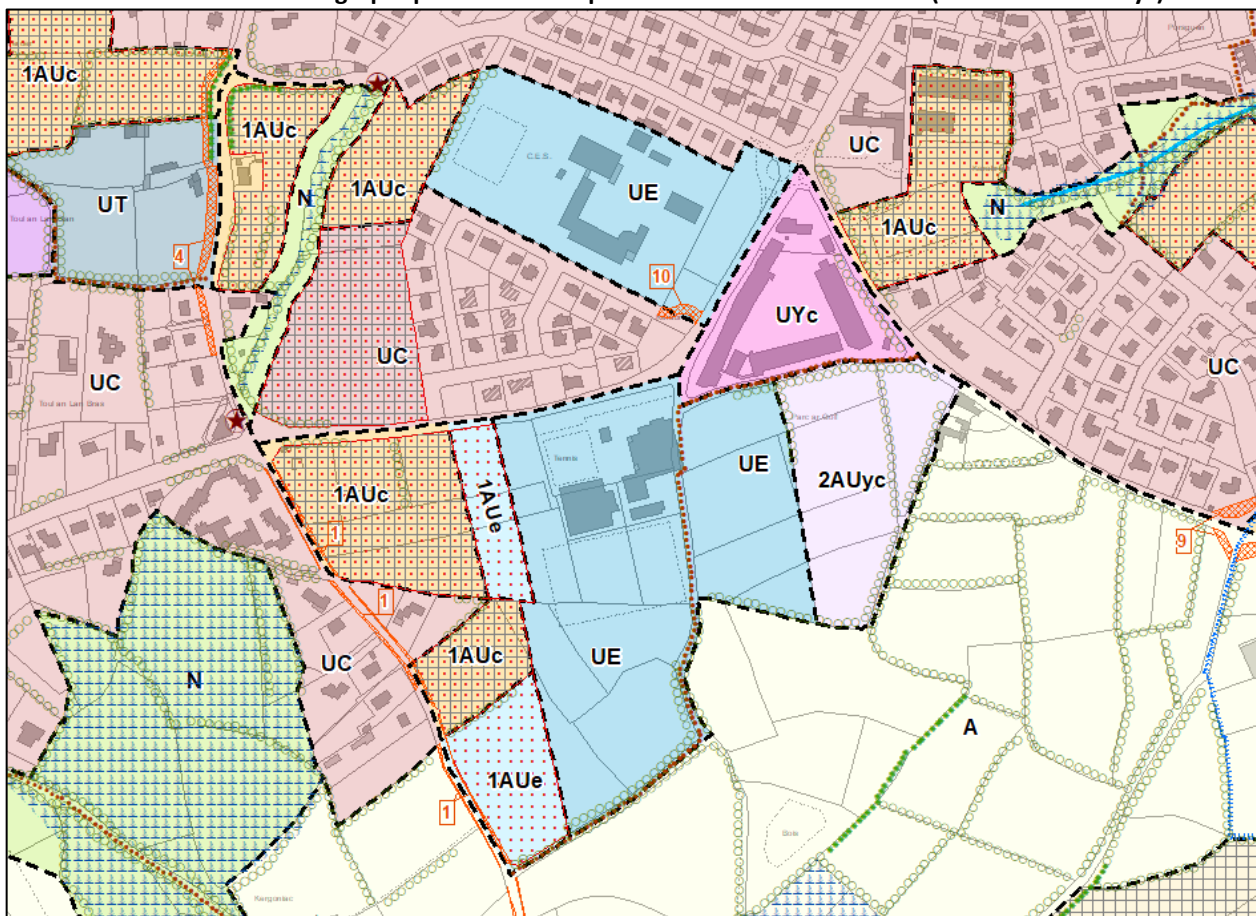
Parmi les parcs de proximité du Trégor se trouvent également les Espaces de Développement Commercial de niveau 2 prévus par le Document d'Aménagement Commercial du SCoT. Les pôles secondaires structurants du territoire comme PERROS-GUIREC ont vocation à accueillir des grandes et moyennes surfaces commerciales d'usage courant qui rayonnent sur un bassin de vie quotidien ou hebdomadaire. Le SCoT précise que « les commerces qui n'ont pas obligation de s'implanter dans les centres-villes, centres-bourgs et centralités de quartier peuvent s'implanter dans les

EDC. Les EDC de niveau 2 sont notamment destinés à répondre aux besoins d'une population estivale très importantes, ou à apporter une offre commerciale de proximité dans les pôles structurants. »

C'est pourquoi le SCoT prévoit la possibilité d'implanter un Espace de Développement Commercial de niveau 2 à Kerabram, au niveau du carrefour entre la route de Pleumeur-Bodou et les rues de Kerabram, Kervilizic et de Pont Hélé.

Cet espace situé face au collège des Sept Iles et à proximité des équipements sportifs et de quartiers résidentiels se trouve en continuité de l'urbanisation. Il contribuera à renforcer l'offre commerciale de ce secteur et à structurer l'urbanisation de ces quartiers. Le PLU prévoit donc une zone UYc qui correspond à un projet en cours d'installation d'une grande surface sur 1,67 ha et autorise son développement en zone 2AUyc au sud de ce noyau sur une surface de 1,99 ha.

Extrait du document graphique du PLU : l'espace commercial de Kerabram (zones UYc et 2AUyc)



4.3. LES AUTRES DISPOSITIONS DU PLU

4.3.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

L'article L.151-41 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité au PLU d'instaurer des emplacements réservés ou de servitudes assimilées : « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

La collectivité a choisi d'utiliser cette possibilité principalement pour la mise en place d'emplacements (applicables dans toutes les zones du PLU) destinés à la réalisation de voies et ouvrages publics (élargissement de voies, aménagements de carrefour, aménagement d'espace de stationnement, création de bassin de rétention d'eau pluviale, création de cheminements piétonniers,..), comme détaillé dans le tableau ci-dessous.

Type	Numéro	Désignation	Bénéficiaire	surface en m ²
Voirie	01	Élargissement de la voirie - Route de Kervaslet	Commune	2 510
Chemin	02	Création d'une liaison douce - Traou Guirec	Commune	120
Voirie	03	Élargissement de la voirie - Chemin de Kerlessanouet	Commune	1 343
Voirie	04	Élargissement de voirie pour création d'un chemin piétonnier - Rue de Toul Al Lann	Commune	2 224
Voirie	05	Élargissement de la voie communale - Route de Kerhuel	Commune	246
Voirie	06	Élargissement de la voirie - Route de Traou Morgan	Commune	593
Voirie	07	Élargissement de la voirie - Rue de Goas an Abat	Commune	61
Chemin	08	Création d'une liaison douce – Mez Gouëz	Commune	3 896
Voirie	09	Aménagement du carrefour - Rue de Kervilzic / Dr Saliou	Commune	1 148
Équipement public	10	Création d'une voirie - Route de Pleumeur Bodou	Commune	254
Voirie	11	Élargissement de la voirie - Rue de la Sapinière	Commune	184
Voirie	12	Élargissement de la voirie - Rue de la Petite Corniche	Commune	166
Voirie	13	Élargissement de la voirie - Rue H. G. Didot	Commune	62
Équipement public	14	Extension station d'épuration et sites de traitement des déchets - Kervaslet	Lannion Trégor Communauté	5 799
Équipement public	15	Aménagement d'un parc de stationnement - Mezo Bras	Commune	20 420
Voirie	16	Élargissement de la voirie - Rue T. Botrel	Commune	234
Équipement public	17	Passage de canalisations EU EP - Rue des Frères Kerbrat	Commune	136
Chemin	18	Création d'une liaison douce - Rue de Pleumeur	Commune	914

Type	Numéro	Désignation	Bénéficiaire	surface en m ²
Voirie	19	Élargissement de la voirie - Rue Anatole France	Commune	11
Chemin	20	Création d'une liaison douce - Bd. du Sémaphore	Commune	213
Chemin	21	Création d'une liaison douce - Rue des Ajoncs d'Or	Commune	331
Voirie	22	Élargissement de la voirie - Rue de Karrhent Roz	Commune	19
Chemin	23	Création d'une liaison douce - Kerléo-Braz / Pont Nevez	Commune	1 477
Chemin	24	Création d'une liaison douce - Rue de Kroas Lescop	Commune	658
Chemin	25	Création d'une liaison douce - Place Saint-Guirec	Commune	1 106
Chemin	26	Création d'une liaison douce - Kerunvoas / Kerguinien	Commune	1 940
Chemin	27	Création d'une liaison douce - Chemin de Traou Costiou	Commune	369
Chemin	28	Création d'une liaison douce - Rue de Ty Huellan / Rue de Landerval	Commune	1 857
Chemin	29	Création d'une liaison douce - Rue des Herbelines	Commune	53
Chemin	30	Création d'une liaison douce - Bd. des Traouïero / Rue des Carrières	Commune	1 224
Chemin	31	Création d'une liaison douce - Rue des Carrières	Commune	2 928
Chemin	32	Création d'une liaison douce - Randreus	Commune	349
Chemin	33	Création d'une liaison douce - Place du Maréchal Juin / Rue du Sergent l'Hévéder	Commune	169
Chemin	34	Création d'une liaison douce - Trestrignel	Commune	1 070
Équipement public	35	Création d'un bassin de rétention - AV18 (cad.2015)	Commune	1 174
Équipement public	36	Passage de canalisation EU EP - AV6, AV18 (cad.2015)	Commune	243
Chemin	37	Création d'une liaison douce - Rue Maréchal Leclerc / Place des Halles	Commune	137
TOTAL				55 635

4.3.2. LES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE (L151-15 DU CODE DE L'URBANISME)

Obligation de disposer de 20 % de logements sociaux

Au titre de la loi SRU et conformément à l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation, PERROS-GUIREC, commune de + de 3 500 habitants faisant partie de l'aire urbaine de LANNION, a l'obligation de disposer d'au moins 25 % de logements sociaux dans son parc de résidences principales. Ce taux est fixé à 20 % pour les communes dont le parc de logements existants ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande en logement social, ce qui est le cas de Perros-Guirec.

La commune comptant 4 170 résidences principales dont 416 logements sociaux au 1^{er} janvier 2016, elle dispose de 9,98 % logements sociaux.

Le déficit pour atteindre 20 % de logements sociaux (soit 834 logements) est de 418 logements.

Pour fixer les objectifs de production de logements sociaux, la commune a signé avec l'Etat un **contrat de mixité sociale** le 25 mai 2016. Ce contrat dont le principe a été introduit par la loi Engagement National pour le logement de 2006, est un document de programmation permettant de dresser un échéancier des projets de construction de logements locatifs sociaux des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU. Ce contrat institue un partenariat constructif entre la Commune, l'Etat et les acteurs locaux de l'habitat, autour d'une politique active de production de logements sociaux.

Au vu de ce bilan, M. le Préfet a notifié à la commune, le 6 juin 2017, les objectifs quantitatifs et qualitatifs à atteindre sur la sixième période triennale 2017-2019, en vertu de l'article L302-8. A défaut de dispositif de mutualisation dans le programme local de l'habitat de l'agglomération, le taux de rattrapage pour la période triennale à venir est de 33 %. Ce taux s'applique au nombre de logements locatifs sociaux manquants au 1^{er} janvier 2016 par rapport à l'objectif fixé à 20 % de résidences principales, soit 137 logements sociaux à réaliser sur la période 2017-2019.

Afin de traduire le contrat de mixité sociale et d'atteindre les objectifs fixés, le PLU prévoit l'application d'une servitude de mixité sociale sur plusieurs secteurs de la commune.

En effet, depuis la loi MOLLE du 25 mars 2009, le code de l'urbanisme permet l'instauration d'une servitude de mixité sociale afin de « *délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.* »

Afin de permettre l'installation des personnes à revenus modestes sur son territoire fortement soumis à la pression foncière touristique, la commune a défini cette servitude de mixité sociale qui permettra également d'assurer la présence d'une population permanente à PERROS-GUIREC.

La majorité des zones 1AU sur lesquelles il est prévu de produire plus de 8 logements est concernée par l'application de cette servitude (zones 1AUa, 1AUc et 1AUd). Une zone UB (rue Adjudant Le Jeune) et deux zones UC (rue Jean Bart et rue de Kerreut) sont également concernées.

De manière générale, toute opération de plus de 8 logements devra comporter une part de 25 % de logements sociaux minimum. Cette part peut varier en fonction des sites. Certains secteurs situés dans la zone prioritaire définie par le contrat de mixité sociale (centre-ville de Perros, secteur de la Rade et pôle de la Clarté) ou correspondant à des terrains appartenant à la commune se voient appliquer un taux plus important pouvant aller jusqu'à 100 %.

Par contre des terrains où des projets sont en cours ou qui sont trop éloignés des services et commerces n'auront pas à produire de logements sociaux. Voir dans le tableau ci-dessous, le nombre de logements sociaux à produire par zone destinée au logement et soumise à OAP. Cela représente un nombre de 267 logements sociaux à produire.

En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, la commune recherchera un accord avec l'aménageur permettant l'implantation de logements locatifs sociaux à proximité immédiate de cette opération, dans la même enveloppe urbaine.

Les opérations isolées de création de résidences de tourisme sont exclues de l'application de cette règle.

Cette servitude de mixité sociale est représentée sur les documents graphiques du règlement sous la forme d'un quadrillage.

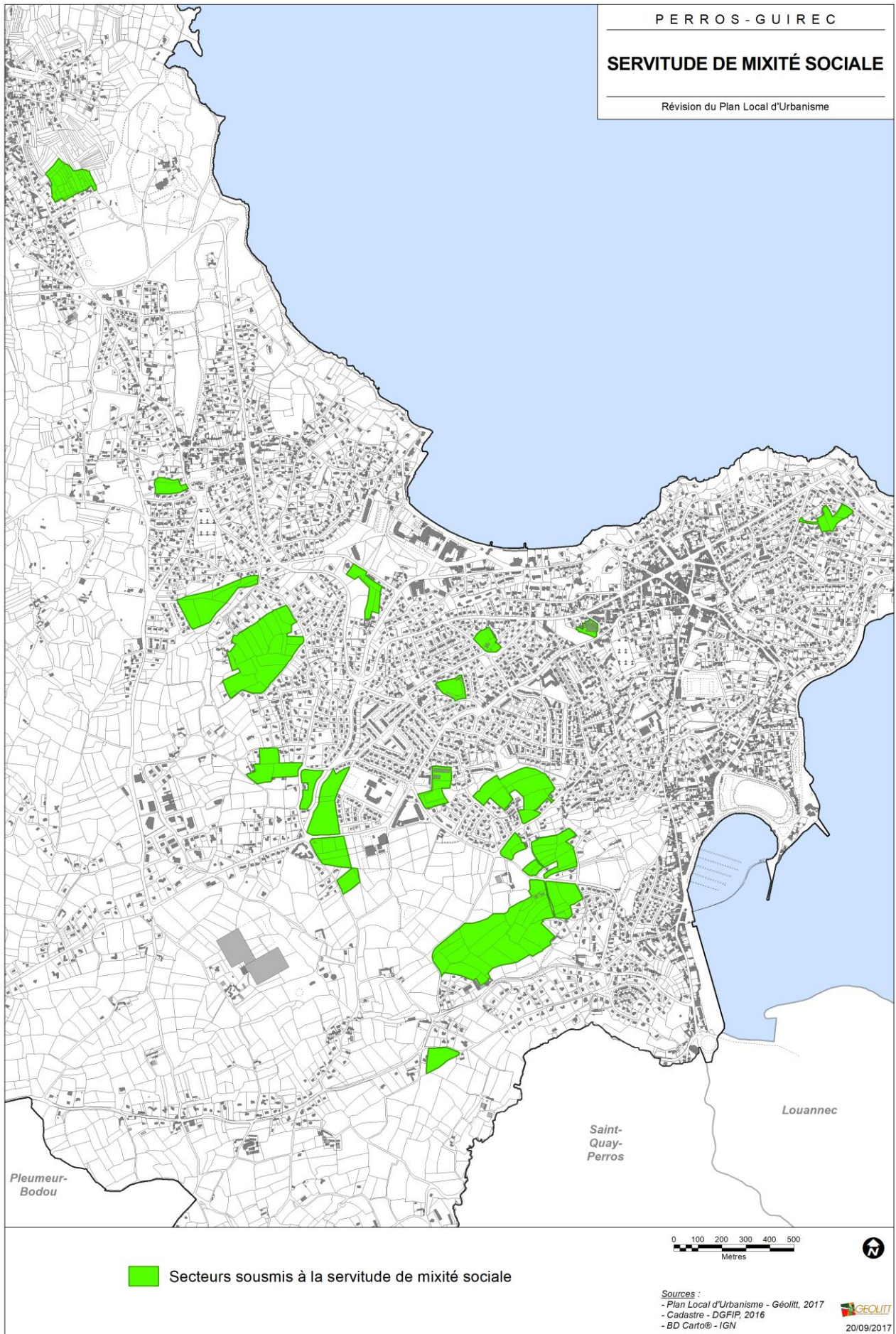
n° de la zone OAP	Nom de la zone	Zonage PLU	Surface constructible	Nombre de logements à créer	dont nb minimum de logements sociaux à produire	taux de logements sociaux (en %)
1	Le Colombier	1AUc	4 496	8	0	0
2.1	Traou Costiou - Rue des Frères Kerbrat	1AUc	5 784	12	3	25
2.2	Traou Costiou - Rue du Doc. Saliou	1AUc	3 092	6	0	0
2.3	Traou Costiou - Rue de Crech Guégan	1AUc	22 723	45	11	25
3	Trogoul Haut	1AUd	15 101	30	8	25
4.1	Keruncun Haut Rue des frères Kerbrat	1AUc	38 978	78	25	32
4.2	Kerucun bas Rue des Frères Kerbrat	1AUc	2 248	4	0	0
5	Kerabram collège Route de Pleumeur Bodou	1AUc et UC	23 684	47	12	25
6.1	Clairefontaine	1AUc	7 955	16	4	25
6.2	Pont Hélé	1AUc	18 053	36	9	25
7	Crec'h Morvan	1AUc	8 564	17	4	25
8	Trestraou Haut Rue de Trébuic	1AUca	11 347	22	5	25
9	Park Ar Roux	1AUc	3 562	7	0	0
10	Park An Allée Chemin de Roz Ar Wern	1AUd	18 277	37	0	0
11	Rue de Goas An Abat	1AUa	3 947	8	0	0
12.1	Route de Kervaslet Nord	1AUc	14 708	29	7	25
12.2	Route de Kervaslet Sud	1AUc	5 618	11	5	45
13	Sud de la Clarté Rue de Pleumeur	1AUc	6 668	13	3	25
14	Kroas Lescop	1AUc	25 245	50	20	40
15	Kervilzic	1AUc	13 801	28	7	25
Total habitat 1AU			253 859	506	123	

n° de la zone OAP	Nom de la zone	Zonage PLU	Surface constructible	Nombre de logements à créer	dont nb minimum de logements sociaux à produire	taux de logements sociaux (en %)
Zones U destinées à la création de logement par renouvellement urbain						
16	Rue de Kerreut	UC	6 923	17	17	100
17	Rue Adjudant Le Jeune	UB	3 937	10	2	25
18	Rue Jean Bart	UC	7 999	20	20	100
Total habitat U			18 859	47	39	
Zones 2AU destinées à la création de logement						
		2AU	211 200	422	105	25
Total habitat U, 1AU et 2AU			483 918	975	267	

L'urbanisation dans un premier temps des zones U et 1AU permettront de remplir l'objectif de la première période triennale du nouveau PLU avec un objectif de production de 162 logements sociaux à comparer aux 137 logements sociaux à réaliser sur la période 2017-2019.

De plus, des opérations ponctuelles au sein de la ville (zones U) pourront être mises en place en fonction des opportunités foncières.

A plus long terme (les objectifs du PLU sont fixés pour 15 ans), la collectivité pourra également mobiliser les espaces disponibles au sein des zones 2AU destinées au logement pour produire 105 logements sociaux supplémentaires, soit un total de 267 logements minimum que le PLU permettra de produire d'ici 2030.



4.3.3. LA DIVERSITE COMMERCIALE

Le code de l'urbanisme précise, dans son article L151-16, que : « *Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.* »

Le SCOT du Trégor exécutoire depuis le 6 mars 2013, précise dans l'item 1.3.1 de son Document d'Orientations et d'Objectif, qu'il est nécessaire de privilégier le commerce en centres-villes et centres-bourgs. Il indique que « *Les commerces ont pour vocation naturelle d'être placés au plus près des habitants. Le Trégor souhaite qu'ils s'installent prioritairement au cœur des centres-villes, centres-bourgs, quartiers et villages. C'est plus particulièrement le cas des plus petits d'entre eux, qui vendent des produits de détails et d'achat courant. Ce positionnement est indispensable pour que le territoire atteigne ses autres objectifs : maintien de la vie sociale des communes, préparation au vieillissement de la population et maîtrise de l'étalement urbain et des déplacements.* »

Pour atteindre cet objectif, le SCOT demande aux communes de délimiter dans leur document d'urbanisme leurs "centralités de quartier". « *Tous les commerces peuvent s'installer dans les centres villes, centre-bourgs et les centralités de quartiers s'ils ne présentent pas de contraintes de trafic, de stationnement ou de livraison excessives. C'est aux communes que revient le soin de choisir et délimiter dans leur document d'urbanisme leurs centralités de quartiers. Mais les quartiers choisis doivent présenter une organisation urbaine, une densité, une présence commerciale ancienne et un nombre d'habitants qui justifie ce statut. Les magasins de proximité ont vocation à s'installer obligatoirement dans les centres-villes, centres-bourgs ou dans les centralités de quartiers, explicitement déterminés et délimités par les documents d'urbanisme.* »

La commune de PERROS-GUIREC, sur la base de son diagnostic socio-économique (voir tome 1- partie 1.2.5. du présent rapport de présentation) a défini cinq périmètres de diversité commerciale sur les cinq pôles commerciaux de la ville (voir carte ci-dessous) qui représentent une superficie totale de 74 ha :

- Le centre-ville de Perros et le quartier de la Rade reliés par la rue du Maréchal Joffre,
- Le front de mer de Trestrignel,
- Le front de mer de Trestraou,
- Le centre-urbain de la Clarté,
- Le centre-urbain de Ploumanac'h qui inclut son port et son front de mer.

En dehors de ces périmètres de diversité commerciale figurant sur le document graphique, est interdite la création d'équipements cinématographiques et de commerces de détail répertoriés en annexe du règlement écrit du PLU.

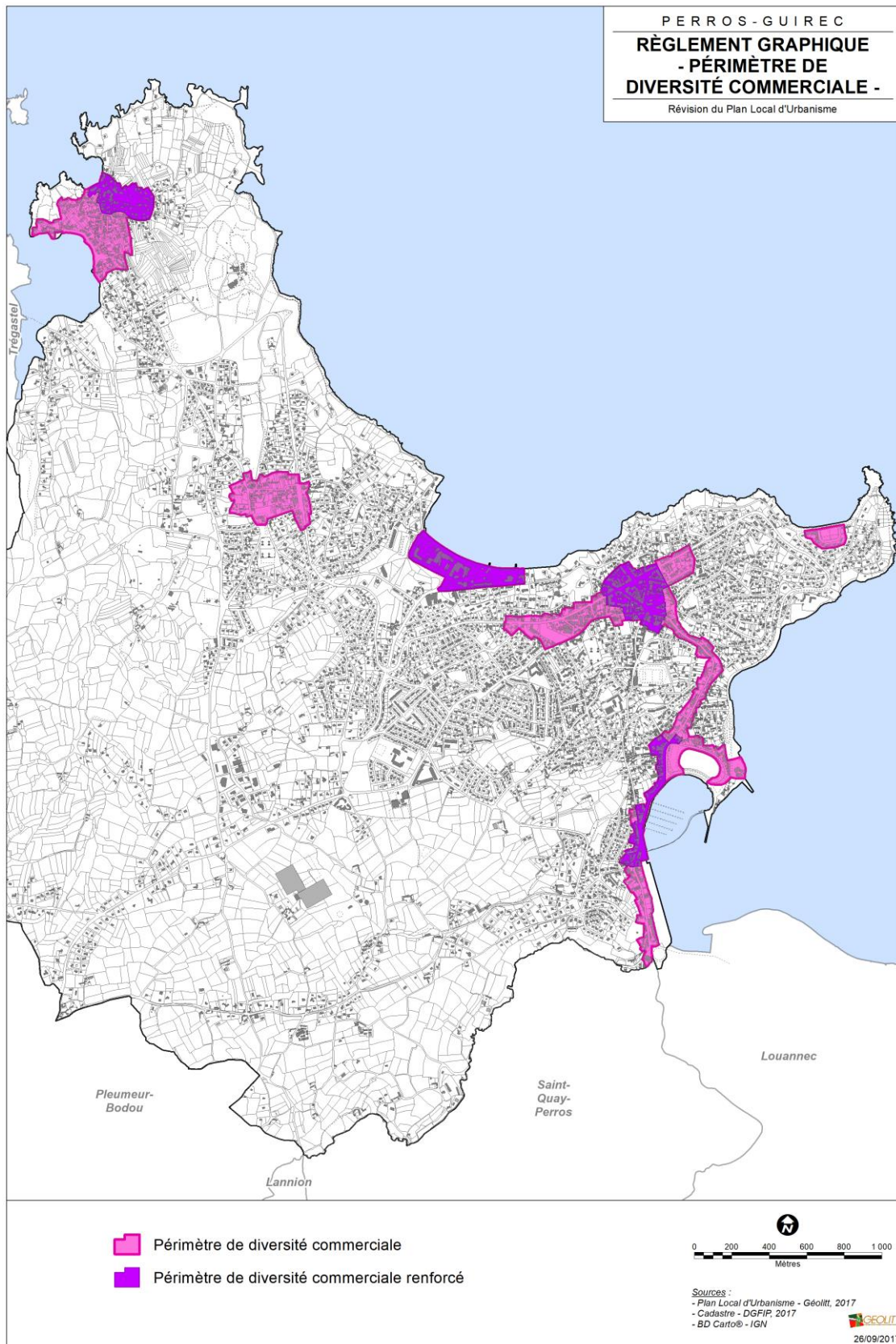
Des dérogations pourront être accordées aux porteurs de projet, pour l'implantation de commerces de détail de moins de 200 m², dans les seuls cas suivants :

- lorsqu'aucun espace commercial adapté à la nature de leur activité ne s'avère disponible dans les périmètres de diversité commerciale, les projets pourront alors être réalisés dans un espace de développement commercial de niveau 2 (zones UYc et 2AUyc).
- Au sein des espaces d'activités (zones UY, 1AUy et 2AUy), il sera autorisé à une entreprise de production d'ouvrir un espace de vente de détail sur site si celui-ci n'excède pas 200 m².
- pour la création d'un commerce de proximité au sein d'un camping en zone NT si celui-ci n'excède pas 200 m².

Les commerces de détail dont la liste figure en annexe du présent règlement, de plus de 200 m², doivent prendre place dans les périmètres de diversité commerciale et dans les zones UYc et 2AUyc, avec une limite de surface maximale de 3 500 m².

Dans les périmètres de diversité commerciale sont également définis des sous-secteurs de centralité renforcée dans lesquels :

- au rez-de-chaussée des immeubles, le changement de destination d'un local commercial en habitation est interdit.
- dans les cas de création d'un immeuble de logements collectifs, il peut être imposé de créer des cellules commerciales en rez-de-chaussée.



4.3.4. LES RECULS SUR VOIES

Il s'agit de **2 types de recul** :

1- Reculs liés à une bande d'isolement acoustique

L'arrêté préfectoral du 03/01/2003 classe en infrastructure de transport terrestre sonore la RD788 en deux endroits :

- de la limite communale avec Saint-Quay-Perros à la rue Anatole Le Braz
- de la rue Saint-Guirec à la limite communale avec Trégastel.

Ce classement vise à réduire les nuisances, en obligeant un isolement acoustique minimal des constructions dans une bande de 30 mètres (catégorie 4) de part et d'autre de l'emprise des voies.

La carte et l'arrêté préfectoral correspondant figurent dans les annexes du PLU.

2. Reculs demandés par le Conseil Départemental des Côtes d'Armor pour permettre une meilleure exploitation de son réseau routier :

Ces reculs inconstructibles s'appliquent hors de l'agglomération et se matérialisent à partir de l'axe des voies départementales. Les reculs appliqués dans le PLU concernent la RD6, de la limite communale avec Pleumeur Bodou à la rue de Roz Ar Wern. Ils concernent une bande de 35 m (pour les habitations) et 25 m (autres constructions) de part et d'autre de l'axe de la route départementale 6.

Ces reculs inconstructibles sont matérialisés sur les documents graphiques du règlement du PLU.

4.3.5. LES SITES ARCHEOLOGIQUES

Le Préfet de Région dans son Arrêté n°ZPPA-2017-0033 du 23 mars 2017 portant création ou modification de zones de présomption de prescription archéologique dans la commune de PERROS-GUIREC a identifié et recensé la présence de vestiges archéologiques sur le territoire communal et la présence de secteurs sensibles susceptibles de receler des vestiges archéologiques de différentes périodes.

Il rappelle dans cet arrêté la nécessité d'assurer la prise en compte de ces éléments du patrimoine dans plusieurs zones du territoire de la commune de PERROS-GUIREC.

Sur la commune **7 zones de présomption de prescription archéologique ont été recensées.**

Dans ces zones toutes les demandes, déclarations listées ci-dessous doivent être transmises au préfet de la région Bretagne (Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, service régional de l'archéologie, 6 rue du Chapitre CS 24405, 35044 RENNES cedex) afin qu'elles soient instruites au titre de l'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine, sans seuil de superficie ou de profondeur :

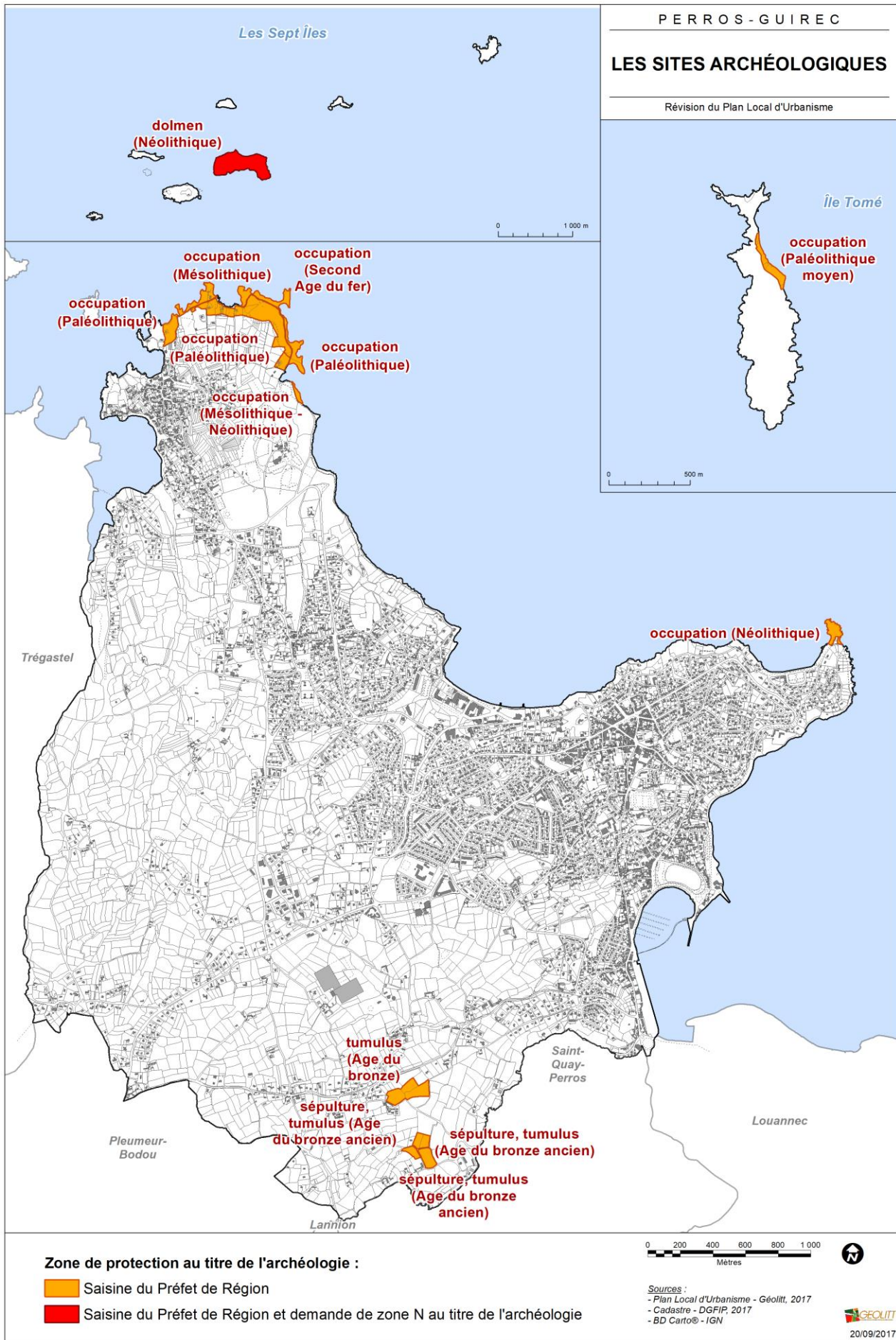
- permis de construire en application de l'article L.421-1 du code de l'urbanisme ;
- permis d'aménager en application de l'article L.421-2 du code de l'urbanisme ;
- permis de démolir en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme ;
- décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R.311-7 et suivants du code de l'urbanisme ;
- réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L.311-1 du code de l'urbanisme ;
- opérations de lotissement régies par les articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

- travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable en application de l'article R.523-5 du code du patrimoine et R.421-23 du code de l'urbanisme ;
- aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement ;
- travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L.621-9 du code du patrimoine ;
- travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement ;
- travaux d'arrachage ou de destruction de souches ;
- travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation.

La plupart de ces zones se trouvent en zone naturelle protégée (N ou NL) et n'ont donc pas fait l'objet d'un zonage spécifique ; seule une zone située en zone agricole a fait l'objet d'un zonage spécifique NN, pour une superficie de 2,31 ha. Il s'agit de la zone 2 : tumulus de l'âge du bronze à Kerroïc.

Liste et description des sites archéologiques de PERROS-GUIREC

N° de Zone	Parcelles	Identification de l'EA
1	2016 - D.2280.	255 / 22 168 0001 / PERROS-GUIREC / ILE DE BONO(ARCHIPEL DES SEPT-ILES) / ILE DE BONO(ARCHIPEL DES SEPT-ILES) / dolmen / Néolithique
2	2016 - B.815,B.816,B.821	256 / 22 168 0002 / PERROS-GUIREC / KERROIC / KERROIC / tumulus / Age du bronze
3	2016 : AB.1;AB.10-11;AB.19à24;AB.27,AB.40à42;AB.7à 9;AC.2;AD.4-5	13467 / 22 168 0012 / PERROS-GUIREC / PORS LAERON / PORS LAERON / occupation / Mésolithique
		257 / 22 168 0003 / PERROS-GUIREC / PLOUMANACH / PLOUMANACH / occupation / Mésolithique - Néolithique
		7168 / 22 168 0005 / PERROS-GUIREC / LE SQUEWEL / LE SQUEWEL / occupation / Paléolithique
4	2016 : AB.43	9275 / 22 168 0006 / PERROS-GUIREC / PLOUMANACH - PORS ROLLAND / PLOUMANACH - PORS ROLLAND / occupation / Second Age du fer
		7167 / 22 168 0004 / PERROS-GUIREC / PORZ ROLLAND I ET II / PORZ ROLLAND / occupation / Paléolithique moyen - Paléolithique supérieur
5	2016 : AS.48	9906 / 22 168 0007 / PERROS-GUIREC / POINTE DE CHATEAU / POINTE DE CHATEAU / occupation / Néolithique
6	2013 : A.1315à1319	12438 / 22 168 0010 / PERROS-GUIREC / ILE TOME / ILE TOME / occupation / Paléolithique moyen
7	2016 - B.1119à1121;B.1169	13132 / 22 168 0011 / PERROS-GUIREC / CRECH PERROS / PRAT FOUCAUD / sépulture / tumulus / Age du bronze ancien



4.3.6. LES ESPACES BOISES CLASSES

Les massifs forestiers sont protégés par le Code Forestier. "Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu préalablement une autorisation" (article L.311-1 du Code Forestier).

Cependant des exceptions, à la nécessité de demander une autorisation de défrichement, s'appliquent dans les cas suivant :

- boisement de moins de 2,5 ha d'un seul tenant,
- parcs ou jardins clos attenants à une résidence principale lorsque l'étendue close est inférieure à 10 ha (article L.311-2 du Code forestier),
- jeunes bois de moins de 20 ans sauf s'ils ont fait l'objet d'une subvention au boisement (article L.135-1 du Code forestier).

Pour préserver ces éléments boisés, le PLU permet de **protéger les boisements, les talus boisés ou les arbres isolés significatifs ou remarquables par la mise en place d'Espaces Boisés Classés (EBC).**

Ce classement en EBC peut notamment être utilisé pour les boisements et les haies :

- de grande importance paysagère (en tant que repère visuel et élément structurant de l'identité communale),
- de valeur historique indéniable,
- d'intérêt public incontestable pour l'accompagnement paysager qu'ils (ou qu'elles) représentent (comme trame verte dans le pôle urbain, poumons verts à proximité des zones urbanisées, pour les cheminements de randonnée...),
- pour un intérêt sanitaire (notamment dans les périmètres de protection de la prise d'eau potable),
- parce qu'ils ont bénéficié de subvention de l'état ou d'une association...

Les espaces boisés existants mais non classés ne nécessitent pas d'autorisation de coupe ou d'abattage, mais demeurent soumis à autorisation de défrichement, le cas échéant, pour toute parcelle incluse dans un massif boisé de plus de 2,5 ha. La plupart de ces petits boisements ont été identifiés au titre de la loi Paysage, voir partie 4.3.7 ci-dessous.

Sur les documents graphiques, sont identifiés les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre des articles L.113-1 et L.121-27 du code de l'urbanisme.

En tant que commune littorale, PERROS-GUIREC doit respecter les dispositions de l'article L.121-27 du Code de l'urbanisme : « *Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.* ».

Le classement des espaces boisés au titre de la loi Littoral concerne les massifs et les entités boisés les plus significatifs. Le projet de PLU reprend dans sa grande majorité l'ensemble des espaces forestiers protégés par le PLU de 2004, en ajustant et précisant les contours.

Le dossier de classement des Espaces Boisés Classés significatifs a été validé par délibération du Conseil Municipal les 24 septembre 2015 et le 24 mars 2016. Il a été soumis à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites lors de sa séance du 28 avril 2016.

La CDNPS a émis un avis favorable à la proposition faite par la commune de classer 59,62 ha en EBC (contre 58,66 ha au PLU de 2005), sous réserve de revoir le classement de certaines parcelles des vallées de Traouiëro, de Kerduel, des boisements urbains de Ranolien et Crec'h Morvan. Des ajustements ont été effectués dans le secteur de Crec'h Morvan et du Moulin de la Lande du Crac, mais non sur les autres secteurs évoqués par la CDNPS (voir justifications en partie 7.1 du Tome 3 du rapport de présentation).

Après ajustement, les EBC représentent 59,65 hectares, soit environ 4 % de la superficie de la commune.

N.B. : Les E.B.C. sont présentés et argumentés de façon détaillée plus loin dans le rapport de présentation, dans la partie « 6.2.8. LA COMPATIBILITE AVEC LES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL ».

4.3.7. LA PRESERVATION DES ZONES HUMIDES

L'ensemble des zones humides recensées sur la commune dans le cadre de l'inventaire réalisé par Egis Eau en 2011-2012 et affiné par le Bassin Versant du Léguer en 2015, couvre une surface globale d'environ 91,4 hectares, soit 6 % de la surface du territoire communal. Il a été validé le 24/03/2016 par le Conseil Municipal de PERROS-GUIREC. Il ne saurait cependant être exhaustif.

Ces secteurs sont identifiés, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, par une trame figurant sur le règlement graphique, associée à un règlement écrit spécifique pour garantir la pérennité de ces espaces.

La majeure partie des zones humides identifiées, se situe en zones naturelle ou agricole. Cependant certains sites de zone humide sont situés dans l'enveloppe urbaine dans les secteurs de Landerval, Keruncun, Kroas Lescop, Kerdu et Mezo Bras, ainsi que des surfaces plus petites rue de la Clarté et rue de Toul Al Lann. Dans ces quatre derniers cas la trame est superposée aux zones urbaines UC et à urbaniser 1AUe.

Pour préserver ces espaces fragiles, le règlement écrit du PLU indique :

« Conformément au Code de l'Environnement, aux articles L214-1 à L214-6 et notamment à l'article R214-1-III-3.3.1.0 : L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, ou le remblai de zones humides ou de marais doivent faire l'objet :

- *d'une demande d'autorisation, lorsque la zone asséchée ou mise en eau présente une surface supérieure ou égale à 1 ha ;*
- *d'une déclaration préalable, lorsque la zone asséchée ou mise en eau présente une surface supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha.*

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les zones humides sont représentées sur les documents graphiques du règlement par une trame pouvant concerner différents types de zone (U, AU, A ou N).

Conformément à la disposition 8B-1 du SDAGE du bassin Loire Bretagne adopté le 4 novembre 2015, les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide doivent chercher une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.

S'il apparaissait en cours d'instruction ou de réalisation d'un projet que celui-ci était situé dans une zone humide non inventoriée, les dispositions du code de l'environnement, du SDAGE du bassin Loire-Bretagne et du SAGE Baie de Lannion leur serait opposables.

L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du code de l'environnement, quelle que soit la superficie impactée, sont interdits, sauf :

- s'il est démontré l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants,

OU

- pour tout nouveau projet bénéficiant d'une Déclaration d'Utilité Publique ou d'une Déclaration d'Intérêt Général au titre de l'article L. 211-7 du code de l'environnement,

OU

- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable, le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales ainsi que les réseaux qui les accompagnent,

OU

- pour l'aménagement ou l'extension des bâtiments d'exploitations agricoles dans la continuité des bâtiments existants,

OU

- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager en dehors de ces zones, un accès non imperméabilisé permettant une gestion adaptée et une valorisation des zones humides,

OU

- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager en dehors de ces zones, un accès non imperméabilisé permettant le pâturage,

OU

- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager en dehors de ces zones, un accès non imperméabilisé permettant une gestion forestière,

OU

- si un certificat d'urbanisme, ou un permis d'aménager, ou une déclaration préalable, en cours de validité ont été délivrés avant la publication de l'arrêté d'approbation du SAGE

Dans la conception de ces nouveaux projets, des mesures adaptées doivent être définies pour :

- éviter l'impact ;

- réduire cet impact s'il n'a pas pu être évité ;

- et à défaut, compenser le dommage résiduel identifié en application de la disposition 8B-1 du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 adopté le 4 novembre 2015.

À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

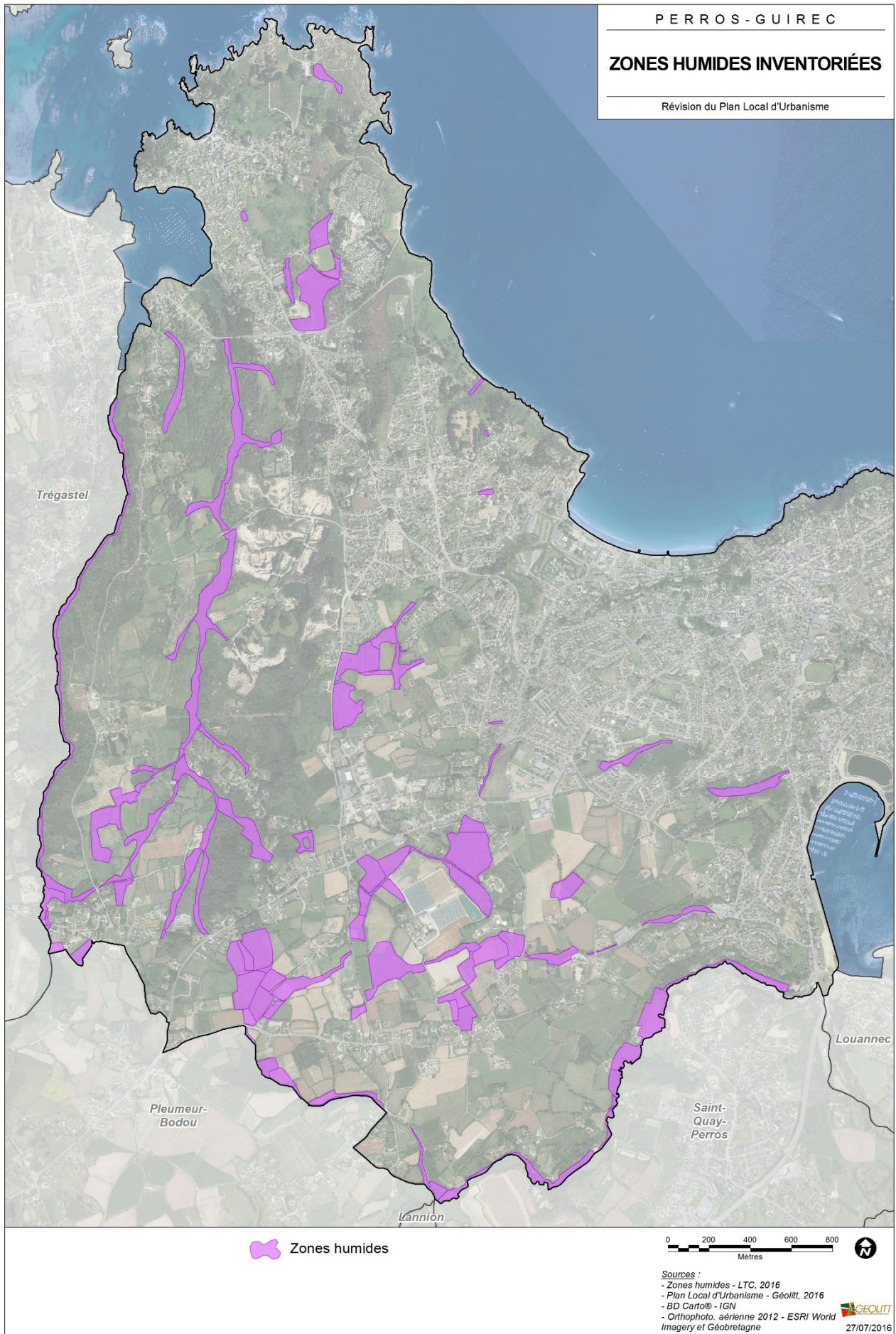
À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recréation ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel ;
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;
- dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale "éviter, réduire, compenser", les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...).

La gestion et l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme. »



4.3.8. LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

La commune de PERROS-GUIREC dispose d'un patrimoine bâti remarquable particulièrement riche. A ce titre, elle est concernée par un site patrimonial remarquable, ex-Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager approuvée en 1998.

Son objet n'est pas seulement la mise en valeur des abords d'un ou plusieurs monuments historiques mais la prise en compte d'un patrimoine à valeur d'ensemble, riche en soi, représentatif des grands moments de l'évolution des espaces urbanisés chargés d'histoire et des paysages assurant leur pérennité et leur mise en valeur. En dehors de ce périmètre mais dans le cadre de l'étude de la ZPPAUP, ont été repérés et inventoriés les constructions présentant un intérêt architectural et patrimonial.

Ce site patrimonial remarquable constitue une servitude d'utilité publique qui figure en annexe du présent PLU.

Au-delà de ce patrimoine remarquable, un patrimoine intéressant existe également sur le territoire communal.

Le code de l'urbanisme précise, dans son article L151-19, que le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Dans l'item 1.6.3 de son Document d'Orientations et d'Objectifs, le SCOT du Trégor indique que : « *Le Trégor possède un patrimoine culturel et bâti varié et très riche.* » Il prescrit la mesure suivante : « *A l'occasion de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme, les communes identifieront les éléments qu'il semble intéressant de protéger, restaurer et transmettre aux générations futures. Elles seront notamment attentives au six patrimoines fédérateurs du Trégor, aux édifices qui parsèment la structure verte et bleue et au petit patrimoine rural. Les travaux visant à modifier ces éléments seront soumis à déclaration préalable.* »

Sont ainsi repérés sur le règlement graphique **2 immeubles remarquables à protéger** (Chapelle Saint-Guirec et chapelle Notre-Dame de Pitié à Kernivinen).

Sont également repérés sur le document graphique, **41 éléments du petit patrimoine bâti**. Il s'agit de croix, de lavoirs, de puits, de fontaines, de chapelles et d'éléments du patrimoine militaire.

Afin d'assurer le maintien d'une qualité architecturale et patrimoniale de ce bâti de qualité, le règlement écrit du PLU prévoit que ces bâtiments soient soumis au permis de démolir et que toute modification soit faite dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier ces éléments du patrimoine communal, identifiés par le présent P.L.U., en application de l'article L 151-19 devront faire l'objet d'une demande d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de démolir) et des prescriptions particulières pourront être exigées, selon la nature des travaux envisagés.

La liste des éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme figure ci-dessous :

Lavoirs et fontaines :

- Lavoir de Traou Treuz rue des Carrières (rue des Carrières – D 1108)
- Lavoir de Landerval (rue de Landerval – AX 111)
- Lavoir rue du docteur Le Mat (rue du Docteur le Mat – AY 280)
- Lavoir de Dour Mad (rue des Frères Kerbrat – AX 23)
- Lavoir et fontaine de Trébuic (rue de Trébuic - AL 174)
- Lavoir et fontaine de la Grève Saint-Pierre (chemin de la Grève Saint-Pierre - sur le sentier, en face de la parcelle AK 153)
- Lavoir et fontaine de Traou Guirec (chemin de Lannion à Ploumanac'h – DP, au niveau de la parcelle B 1264)

- Lavoir Run Gwen rue Saint-Guirec (rue Saint-Guirec – AE 179)
- Lavoir de Clairefontaine (rue Louis Pasteur – DP au niveau de la parcelle AZ 310)
- Lavoir de Kervascllet (route de Kervascllet – DP au niveau de la parcelle B 1935)
- Fontaine Gwen (rue du Port – DP au niveau de la parcelle AE 179)
- Lavoir et fontaine du Ranolien (chemin du Ranolien – AC 11)
- Fontaine Pors Kan (Pors Kamor – AB 40)
- Bassin et fontaine de Mean Ruz (Pors Kamor – sur le sentier, au niveau de la parcelle AB 8)
- Lavoir de Mez Gouët (sur le sentier, au niveau de la parcelle C 565)
- Lavoir et fontaine de Kerzinan (DP – au niveau de la parcelle C 1030)
- Fontaine Léo (rue de Feunteun Leo – DP, au niveau de la parcelle B 212)
- Fontaine de la Salle (rue de la Salle – DP, au niveau de la parcelle AV 202)
- Fontaine de Parc Clos (rue de Tachen Parc Clos – DP, au niveau de la parcelle AX 395)
- Fontaine de Beg Ar Storloch (chemin des Douaniers – au niveau de la parcelle AK 45)
- Fontaine et lavoir de Keroullou Bian (D1156)
- Fontaine de Ranguillégan (DP – au niveau de la parcelle C512)
- Fontaine et croix de Notre-Dame de la Clarté (DP – au niveau de la parcelle AI 164)



Traou Trez



Dour mad



ND de la Clarté



Landerval



Kervascllet



Traou Guirec



rue du Doc. Le Mat



Saint-Pierre



Ranolien



Run Gwen

Patrimoine religieux

- Chapelle Saint-Guirec (plage de Saint-Guirec, XIV^e siècle – AD 195)
- Chapelle Notre-Dame de Pitié à Kernivinen (clocher du XVIII^e siècle – B 1924)
- Croix de Kerreut (1667 – angle de la rue de Kerreut et des Frères le Montréer)
- Croix Kroas Ar Skin (1622 – angle de la rue du Calvaire et de la rue du MI Foch)
- Croix An Escop (1783 – Cimetière de la Clarté – AL 263)
- Kroas Ar Varen (DP – au niveau de la B 943)
- Kroas Ewoanes (angle de la rue Toul al Lann et de la route de Pleumeur-Bodou)
- Kroas Ar Salud (Place de l'Eglise – AP 276)
- Croix de chemin (angle chemin de la Messe et rue Rouzic – AP 121)
- Calvaire de Trestignel (angle rue du Kern et rue de Sénonnes)
- Kroas Ar Mogn ou croix dite de Prat Moguer (angle rue de la Clarté et Paul Sallou)
- Kroas Izellan (rue du Cribó – AH 73)
- Croix de Randreus (route de Randreus – au niveau de la parcelle D 2824)

- Croix de Kerarzur (cimetière de Kerreut – AW 108)
- Croix de chemin (rue Gabriel Vicaire – AI 185)
- Croix de Pors Rolland (angle rue de Pors Rolland et sentier des Douaniers)



Chapelle Saint-Guirec



Chapelle Notre-Dame de Pitié



Croix de Kerreut



Croix de Part Moguer



Kroas Ar Skin



Croix Ar Escop à la Clarté



Calvaire de Ploumanac'h



Croix de Perros Guirec

Patrimoine militaire

- Guérite (Ploumanac'h – AB 40)
- Poudrière (Ploumanac'h -AB 41)
- Poudrière (Trestrignel, Pointe du Château – AS 48)



Autre patrimoine

- Four à pain (Kerléo Braz)

4.3.9. LES ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-23 du Code de l'urbanisme précise en particulier, que le PLU doit prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Il peut en outre identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Par conséquent, la commune a souhaité préserver, au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les éléments les plus remarquables ou identitaires de la commune, qu'elle juge faire partie de son patrimoine. Sont ainsi identifiés au règlement graphique :

→ **11 vues à préserver** (voir carte ci-dessous) :

- vue du Tertre depuis la table d'orientation de la Clarté (parcelle AI292) ;
- ancien point de vue du Sémaphore, esplanade Yves Turquet de Beauregard (parcelle AH81) ;
- Boulevard des Traouiëro, en direction du port de Ploumanac'h (parcelle D921) ;
- Boulevard des Traouiëro, en direction du Sud – Vallée des Traouiëro (parcelle D1281) ;

- Square Per Jacez Eliaz, chemin de la Messe (parcelle AP119) ;
- Square Kho Chang, boulevard Clémenceau (parcelle AR111) ;
- Point de vue du Boulevard Clémenceau (parcelle AR121) ;
- Chemin de Roz Ar Wern en direction de Saint-Quay-Perros (parcelle B763) ;
- Point de vue sur les carrières de granit, route de Randreus (parcelle C841) ;
- Chemin de la messe en direction du Nord
- Boulevard Clémenceau en direction de la plage de Trestrignel.

Le SCOT du Trégor prescrit dans l’item 1.6.2 de son Document d’Orientations et d’Objectifs : « *Les Communes détermineront les grandes fenêtres paysagères qu’il convient de maintenir ouvertes. Elles les choisiront au regard de la variété des éléments qu’elles ont à voir et des témoignages :*

- *Des activités traditionnelle de l’homme : fermettes, longères, routoirs à lin, etc...*
- *Des croyances : chapelles, calvaires, etc...*
- *Des éléments naturels constitués : maillage bocager resserré et de qualité, vallonnement valorisant, etc...*

Lorsque les autres règles de maîtrise de l’urbanisation prévues par leur document d’urbanisme ne suffisent pas à assurer cette ouverture, elles prendront les dispositions complémentaires appropriées. Selon les cas, des cônes de vue ou un zonage agricole non-constructible peuvent constituer des solutions opportunes. »

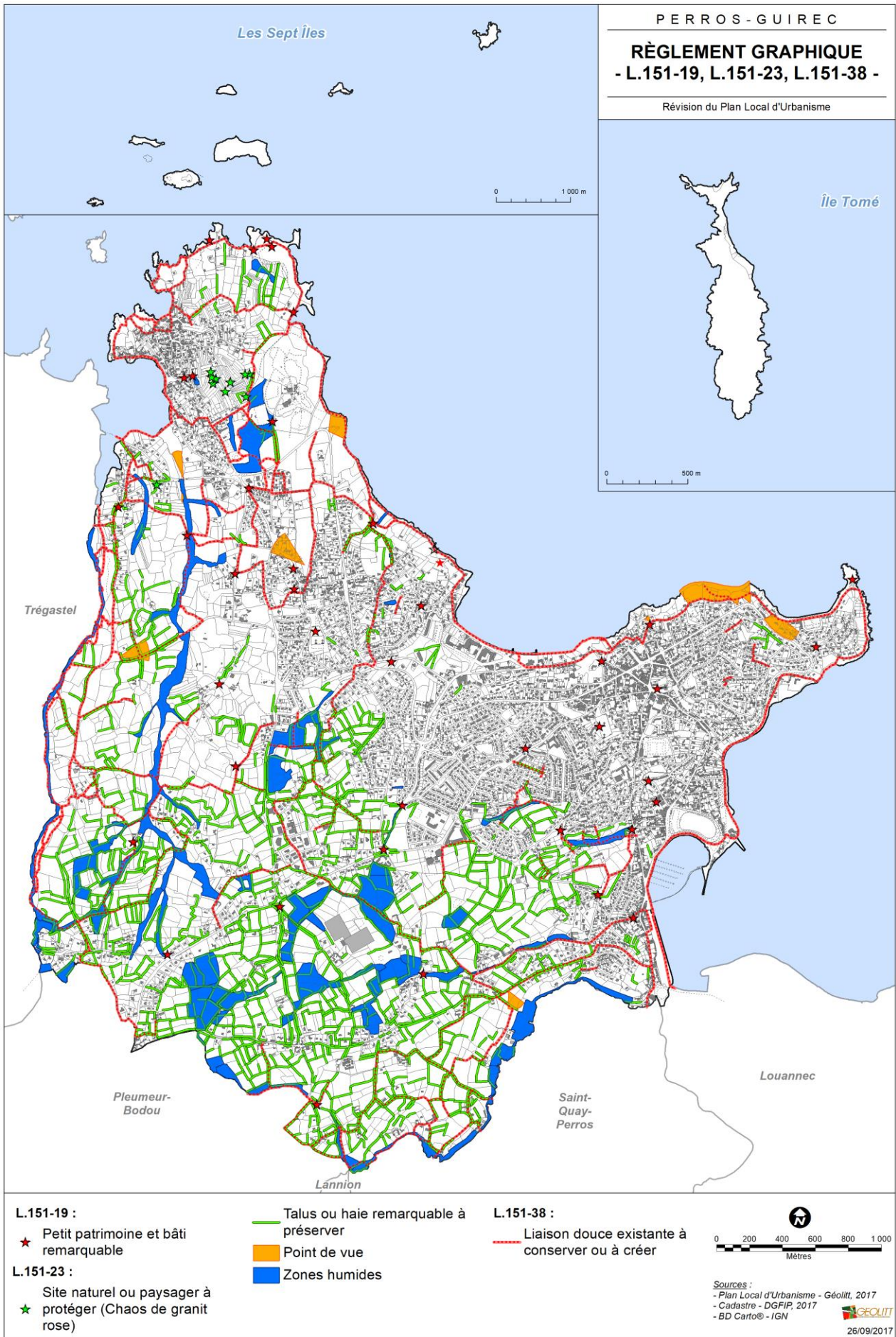
Le règlement écrit du PLU prévoit que « *Aucune construction, ni aménagement ne devra occulter la vue à partir des "points de vue" indiqués aux documents graphiques. Le niveau de perception sera situé, à partir de l’espace public, à 1,50 m au-dessus du sol, dans l’angle du cône de vue. »*

→ **10 sites naturels à protéger** qui correspondent à des chaos rocheux situés à Mezo Bras (Ploumanac’h) et à Randreus.

→ **Un linéaire de 112 342 mètres linéaires de haies et talus** (concernant l’inventaire du bocage, voir partie 2.2 du présent rapport de présentation).

Le SCOT du Trégor prescrit : « *Les Communes identifieront l’ensemble de leurs linéaires bocagers et soumettront les destructions qui les concernent à déclaration préalable. »*

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier ces éléments du patrimoine communal, identifiés par le présent P.L.U., en application de l’article L.151-23 devront faire l’objet d’une demande d’urbanisme (déclaration préalable ou permis de démolir) et des prescriptions particulières pourront être exigées, selon la nature des travaux envisagés.



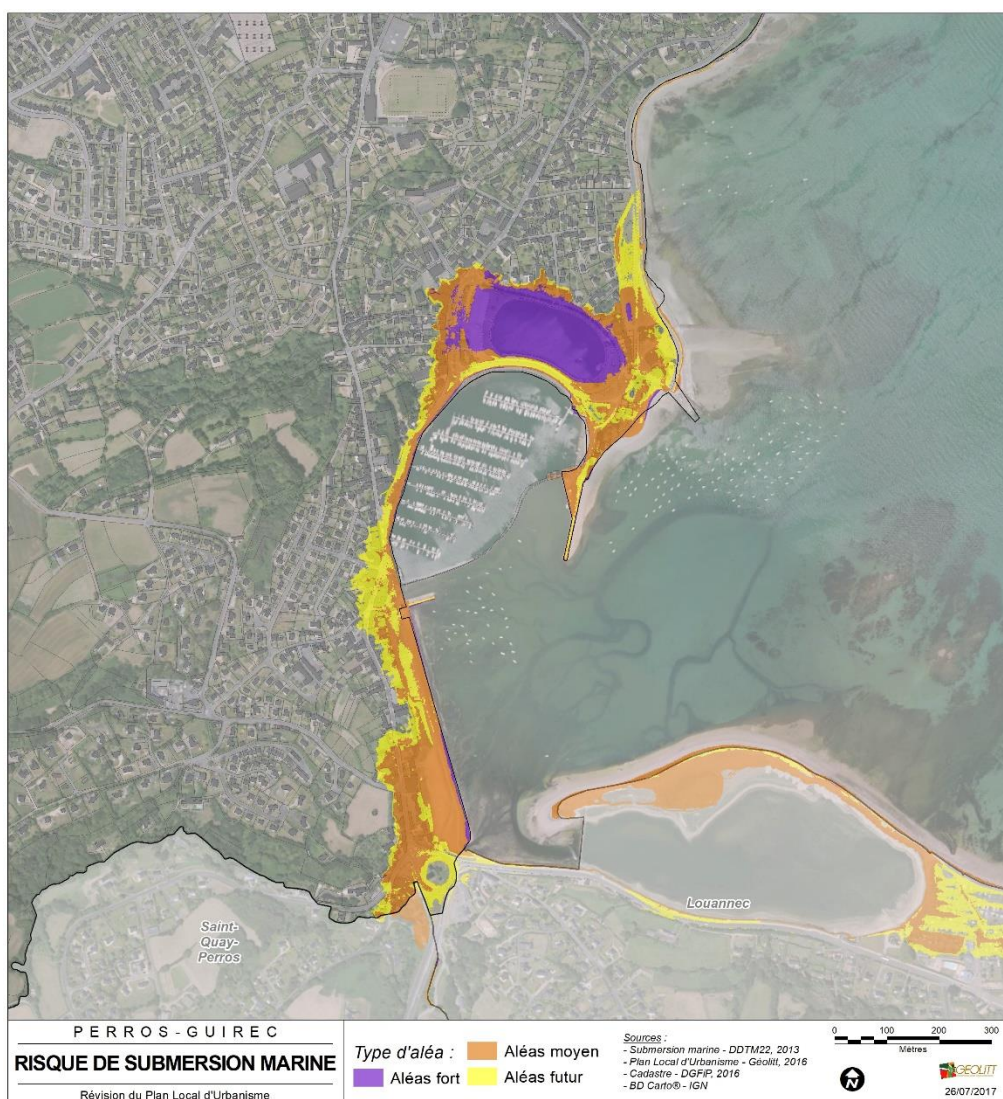
4.3.10. LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE SUBMERSION MARINE

Extrait de la lettre du préfet des Côtes d'Armor datée du 10 février 2011 :

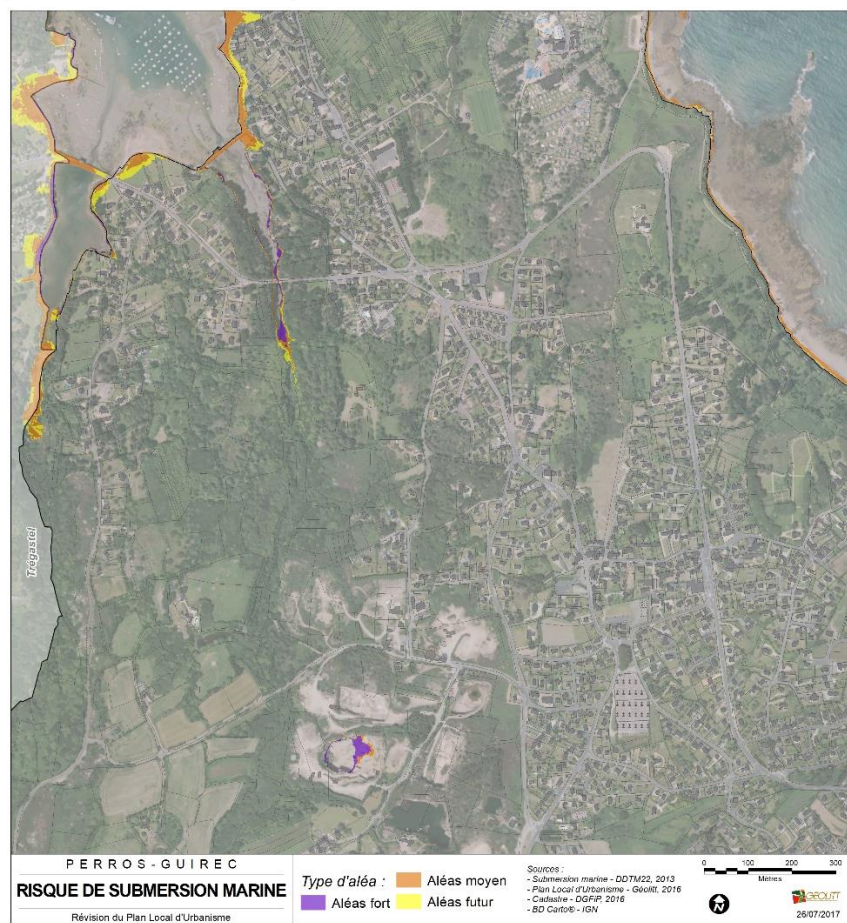
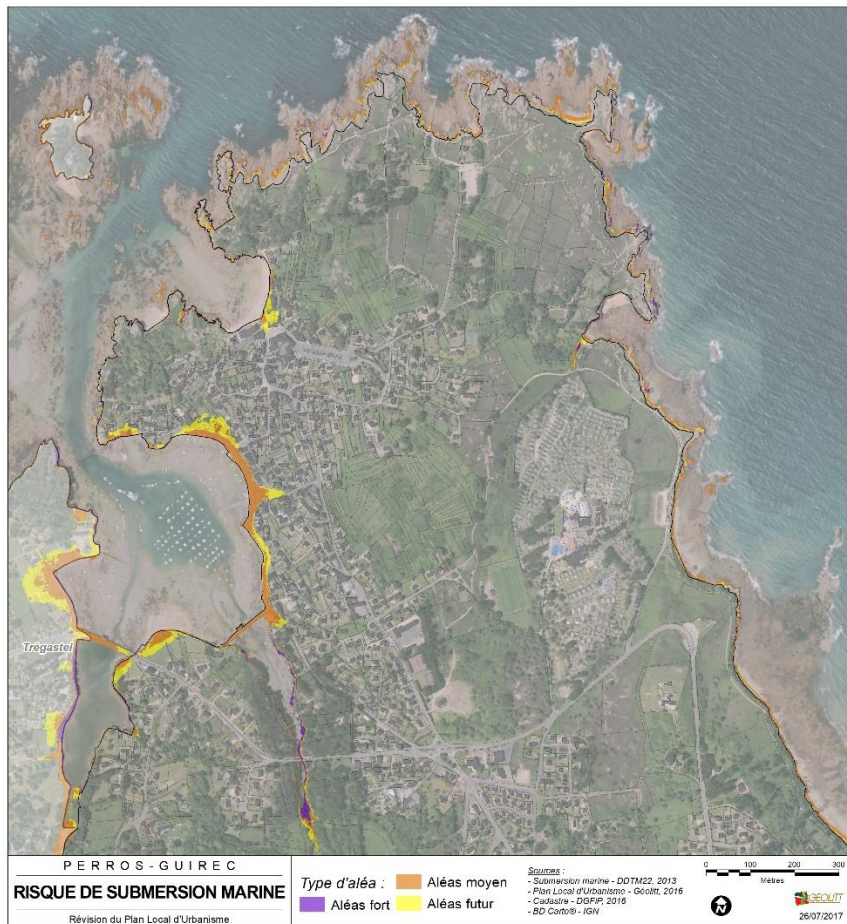
« Les conséquences dramatiques de la tempête Xynthia qui a affecté une partie importante du littoral atlantique le 28 février 2010 ont conduit l'Etat à devoir prendre une série de mesures vouées à compléter les outils existants en matière de prévention des risques de submersion marine.

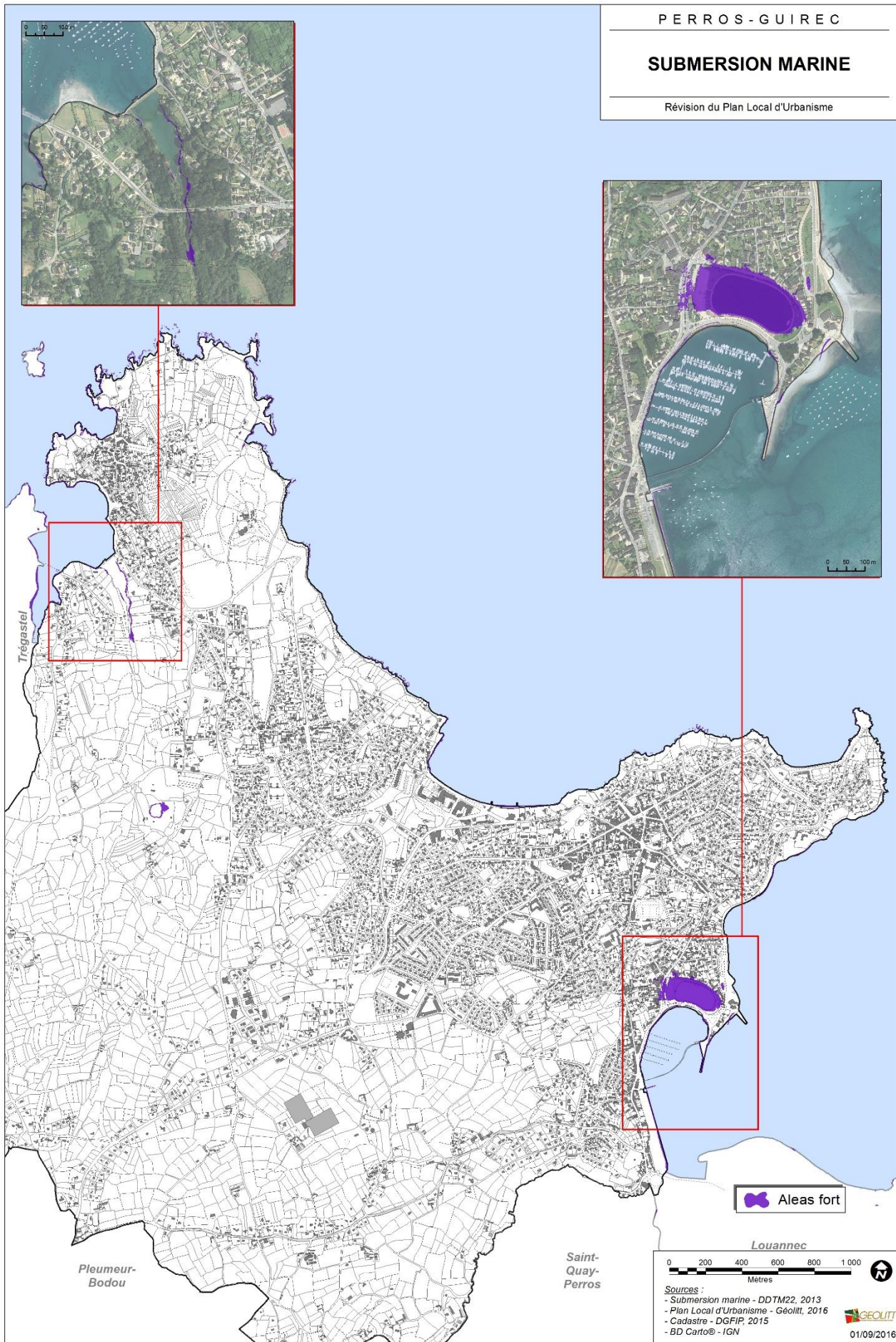
A cet effet, une circulaire interministérielle en date du 7 avril 2010 a notamment demandé aux préfets des départements littoraux, d'une part d'intensifier la mise en œuvre de plans de prévention des risques littoraux, d'autre part de porter à connaissance des élus les études détenues par l'Etat, et enfin de faire appliquer les dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme au sein des zones exposées au risque de submersion marine dans l'attente de l'approbation des plans précités. »

La carte des zones soumises à un aléa fort de submersion marine figure à l'annexe du règlement écrit du PLU. Dans ces secteurs doit être appliqué l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui stipule que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »



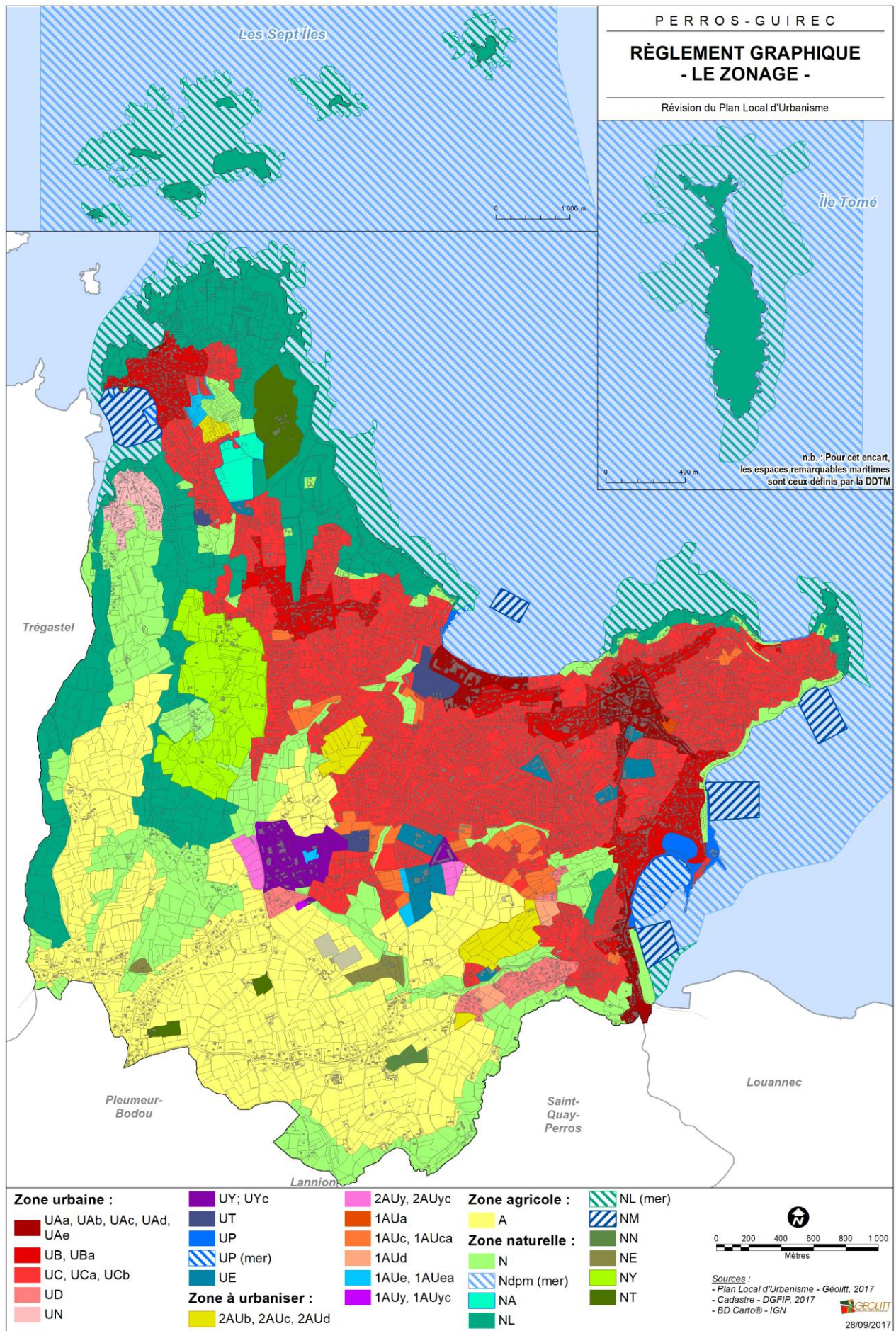






5. SURFACES DES ZONES

<i>PLU_ approuvé 2005</i>	
secteur	surface en ha
UA(z)	5.92
UAa(z)	7.11
UAb	0.06
UAb(z)	14.71
UAc(z)	1.51
UAd(z)	1.28
UAe(z)	0.67
Uaf(z)	1.00
UB	8.43
UB(z)	62.61
UBa(z)	6.74
UC	199.61
UC(z)	76.05
UCa	1.99
UCa(z)	71.72
UCb(z)	8.00
UCr	1.45
UD	39.85
UD(z)	1.25
UDr	44.75
UE	4.63
UE(z)	4.65
UP(z)	46.65
UY	9.04
sous total	619.68
1AUc	43.77
1AUc(z)	4.27
1AUca(z)	1.11
1AUd	17.46
1AUdr	4.31
1AUe	8.87
1AUy	9.74
2AUb(z)	9.23
2AUc(z)	4.34
2AUd	4.28
2AUdr	23.31
2AUer	0.1
sous total	130.79
A	100.64
AP	51.13
N	174.87
NB	1.8
NL	242.48 hors DPM
NT	29.44
NY	65.17
sous total	665.53
espaces boisés classés	60.07
Total	1416.00 ha



Projet de PLU

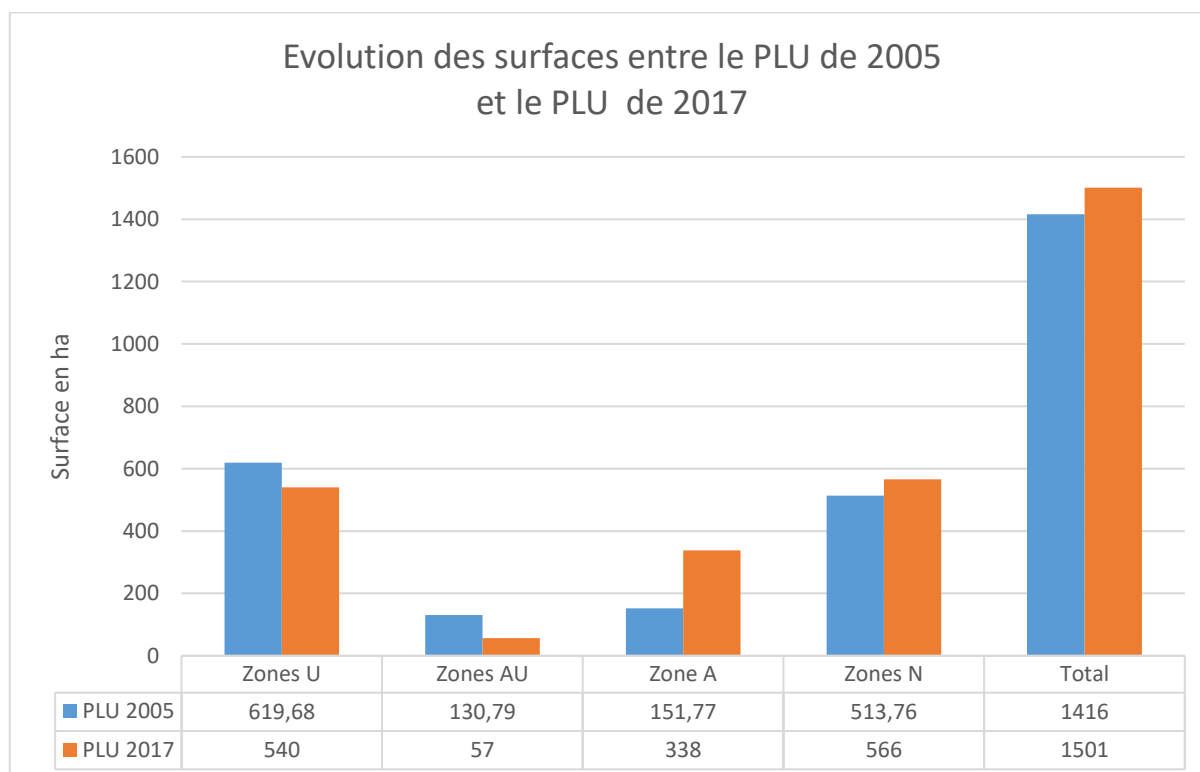
Zonage			
Zones	Nombre de zones	Ha	% de la superficie communale
UAa	3	12,69	0,85%
UAb	2	13,63	0,91%
UAc	5	1,75	0,12%
UAd	1	1,78	0,12%
UAe	1	0,95	0,06%
UB	6	72,74	4,85%
UBa	3	7,13	0,48%
UC	14	279,54	18,63%
UCa	11	69,86	4,65%
UCb	3	6,86	0,46%
UD	5	14,57	0,97%
UE	8	16,04	1,07%
UN	1	10,19	0,68%
UP	5	6,89	0,46%
UP (mer)	4	10,91	0,73%
UT	3	7,61	0,51%
UY	2	16,48	1,10%
UYc	1	1,67	0,11%
TOTAL U terrestre	74	540,38	36,01%
TOTAL U maritime	4	10,91	0,73%
1AUa	1	0,54	0,04%
1AUc	13	20,34	1,36%
1AUca	1	1,17	0,08%
1AUd	2	3,61	0,24%
1AUe	3	3,49	0,23%
1AUea	1	0,52	0,03%
1AUy	1	0,29	0,02%
TOTAL 1AU	22	29,94	2,00%
2AUb	1	2,11	0,14%
2AUc	1	7,40	0,49%
2AUD	2	11,61	0,77%
2AUy	1	3,75	0,25%
2AUyc	1	1,99	0,13%
TOTAL 2AU	6	26,87	1,79%
TOTAL AU	28	56,81	3,79%
A	3	337,74	22,51%
TOTAL A terrestre	3	337,74	22,51%
N	40	205,29	13,68%
NA	1	8,55	0,57%
Ndpm (mer)	1	6 097,19	406,30%
NE	2	4,90	0,33%
NL	14	276,07	18,40%
NL (mer)	9	416,51	27,75%
NM (mer)	5	30,22	2,01%
NN	1	2,31	0,15%
NT	3	16,91	1,13%
NY	1	51,71	3,45%
TOTAL N terrestre	62	565,74	37,70%
TOTAL N maritime	15	6543,92	436,07%
Superficie terrestre totale		1 501 Ha	

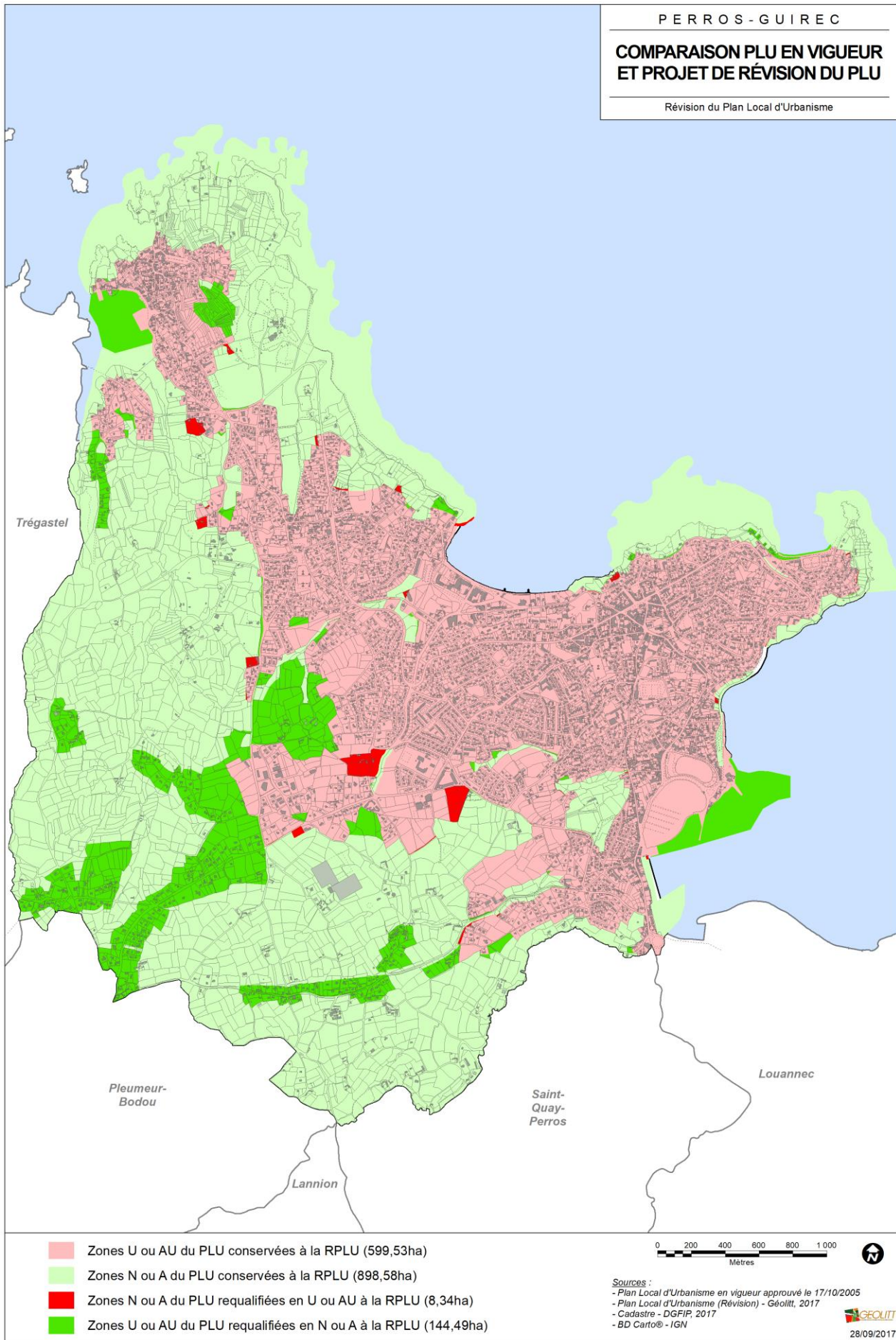
NB : la superficie totale de la commune a été calculée à partir du cadastre numérisé ; la superficie totale donnée par l'INSEE est de 1 416 hectares, tandis que celle affichée dans le PLU est de 1 501 hectares. Il en résulte une différence de 85 hectares (soit une « marge d'erreur » de 5,6 %).

L'analyse comparative entre le PLU approuvé le 17 octobre 2005 et le PLU de 2017 en matière de typologie de zonage traduit la volonté de la collectivité d'inscrire le projet de territoire dans une perspective de préservation des espaces naturels et agricoles et de modération de la consommation foncière.

En effet, les statistiques exposées ci-après illustrent cet objectif :

- Les zones urbaines terrestres représentent ainsi 36 % de la surface de la commune au P.L.U contre 43,7 % au PLU de 2005. Le projet de PLU a en effet veillé à ne classer en zone U que les espaces insérés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de l'agglomération et le secteur urbanisé de Randreus.
- Les zones à urbaniser couvrent au PLU seulement 3,8 % du territoire communal, contre 9,2 % au PLU de 2005. Cette réduction significative des surfaces à urbaniser s'inscrit dans l'objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Les zones agricoles sont marquées par une augmentation significative. Elles passent de 10,7 % à 22,5 % entre le PLU de 2005 et le PLU de 2017. Cette augmentation résulte d'une suppression des zones constructibles (U et AU) situées au sein de l'espace rural, comme par exemple les secteurs de Crec'h Ranic ou Kerzinan.
- Les diminutions de surfaces constructibles se sont également faites au profit des zones naturelles, mais dans une moindre mesure. En effet, celles-ci étaient déjà bien identifiées dans le PLU précédent. Les zones naturelles connaissent un léger accroissement entre le PLU de 2005 et le PLU de 2017 passant ainsi de 36,3 % à 37,7 %. Cette évolution résulte principalement d'un basculement d'emprises constructibles (U et AU) à forte sensibilité paysagère et/ou écologique vers la zone naturelle.





6. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX ET AVEC LA LOI LITTORAL

6.1. LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le présent chapitre vise à décrire l'articulation du Plan Local d'urbanisme (PLU) avec les autres documents de planification ou de programmation avec lesquels il doit être compatible.

En effet, l'article L.131-4 du code de l'urbanisme indique que « Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale ;
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer ;
- 3° Les plans de déplacements urbains ;
- 4° Les programmes locaux de l'habitat ;
- 5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes. »

L'article L.131-5 du code de l'urbanisme indique que « les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat énergie territorial. »

La commune n'est concernée ni par un Schéma de Mise en Valeur de la Mer, ni par un Plan de Déplacements Urbains, ni par un plan d'exposition au bruit d'un aérodrome.

Le Plan Local d'Urbanisme de PERROS-GUIREC doit donc être compatible avec les orientations définies par :

- le Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor exécutoire depuis le 06 mars 2013 ;
- le Schéma Directeur et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne approuvé le 04 novembre 2015 ;
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Argoat Trégor Goëlo arrêté le 23 février 2016.

Il est à noter que le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Baie de Lannion est en cours d'élaboration et devrait être approuvé au début de l'année 2018.

Il est à noter également que le SCoT du Trégor et le PLH (LTC) sont en cours de révision.

Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de la région Bretagne a été lancé le 30 janvier 2012 mais n'est pas encore finalisé.

La commune est cependant concernée par le Plan Climat - Energie Territorial du département des Côtes d'Armor adopté par l'Assemblée départementale le 25 juin 2012.

6.1.1. LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU TREGOR

La commune de PERROS-GUIREC est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Trégor, exécutoire depuis le 06 mars 2013. Elle appartient en effet à la Communauté d'agglomération de Lannion Trégor Communauté.

Selon l'article L. 131-4 du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale.

Le PLU de PERROS-GUIREC est compatible avec les grands objectifs inscrits dans le SCoT du Trégor. Les tableaux de synthèse pages suivantes justifient la compatibilité avec les prescriptions inscrites dans le SCoT.

Le SCoT a été adopté en 2013 afin de mettre en place un développement territorial qui soit conforme au contexte législatif de la loi portant Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle 2 », qui a largement modifié le Code de l'Urbanisme afin de l'adapter aux principaux enjeux de développement durable.

Les documents d'urbanisme et de planification doivent à présent déterminer les conditions permettant de promouvoir un modèle de développement économe en ressources foncières et énergétiques, mieux articulées avec les politiques d'habitat, de développement commercial et de transports tout en améliorant la qualité de vie des habitants.

Le schéma de cohérence territoriale est élaboré sur le territoire de Lannion-Trégor Communauté, des Communautés de Communes de Beg ar C’Hra, du Centre-Trégor et du Pays Rochois et de la commune de Mantallot.

Le périmètre du SCoT du Trégor a été fixé par arrêté préfectoral du 17 décembre 2007. Il compte 44 communes et une population de 80 000 habitants.

Le document d’orientations et d’objectifs (DOO) du SCoT Trégor est approuvé depuis le 5 décembre 2012 et exécutoire depuis le 06 mars 2013.

Il comprend des prescriptions et recommandations. Les premières constituent des orientations juridiquement opposables.

Le PLU de la commune de PERROS-GUIREC intègre donc les principaux enjeux définis par ce nouveau cadre.

Les orientations générales du SCoT Trégor, en lien avec l’aménagement et l’urbanisme et concernant plus particulièrement la commune de PERROS-GUIREC, s’accompagnent des prescriptions suivantes :

SCoT DU TREGOR DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS PRESCRIPTIONS	PLU DE PERROS-GUIREC
I. Les grands équilibres territoriaux et l'organisation de l'espace	
I - 1. Organiser le réseau de villes et villages pour développer les proximités	
<p>Le Trégor a affirmé son choix d'une organisation structurée en trois niveaux de polarités : les communes de premier niveau, le pôle urbain principal (Lannion) et les 5 pôles secondaires (PERROS-GUIREC, PLESTIN-LES-GREVES, PLOUARET, CAVAN et LA ROCHE-DERRIEN) qui assurent à moins de 10 kilomètres de chaque habitant des réponses à leurs besoins hebdomadaires. Leur importance tient à leur distribution dans le territoire et à la variété des fonctions déjà présentes : un tissu commercial assez complet, une certaine centralité dans le réseau viaire et un nombre d'habitants qui garantit la viabilité des services visés.</p> <p>Les fonctions-clefs à développer dans les pôles secondaires : Les pôles secondaires doivent être à la fois renforcés avec le plus grand soin sur les fonctions qu'ils comportent déjà, et complétés par celles qui leur manquent. Les but est qu'ils apportent, à l'horizon 2020, des services clefs que chaque Trégorrois trouvera au plus près de son domicile : une diversité commerciale et artisanale suffisante, Les services nécessaires à l'articulation des temps de vie, notamment la garde d'enfants et les activités périscolaires, les équipements de loisirs et de sport en direction des jeunes, des maisons de santé permettant d'accueillir des médecins généralistes. Le pôle de PERROS-GUIREC possède déjà les fonctions nécessaires. Elles doivent être maintenues ou davantage étoffées, en tenant compte du fort surcroît de besoins saisonniers. C'est sur ce point qu'il est structurant pour le Trégor.</p>	<p>La commune de PERROS-GUIREC, de par sa structure urbaine et sa situation géographique, le long du littoral et à proximité de Lannion est particulièrement attractive. Elle présente une présence démographique tout au long de l'année, une forte activité touristique, mais connaît également un vieillissement de la population, une pression foncière importante et doit conjuguer développement du territoire et protection du littoral.</p> <p>Le SCoT confirme le rôle d'un pôle secondaire du littoral comme PERROS-GUIREC dans la structuration du développement de l'espace littoral et rétro littoral pour qu'ils rayonnent en termes d'équipements et de services sur les communes alentours. Le projet de PLU prévoit donc un développement démographique (380 habitants supplémentaires d'ici 15 ans (2030), correspondant à une croissance démographique de 0,3 % par an) et économique (extension de l'espace d'activités de Kergadic et création d'un espace commercial à Kerabram) afin de préserver le niveau de richesse acquis et de répondre aux besoins des Perrosiens et des habitants des communes voisines. Il conforte également l'activité touristique par le maintien et la mise en valeur des équipements existants (hôtels, camping, sites touristiques,...).</p>
I - 2. Assurer et répartir l'offre de logements	
<p>Les enjeux de la politique locale de l'Habitat sont nombreux. Certaines communes du territoire sont très convoitées, notamment le littoral nord et Lannion. Il s'agit d'y garantir une mixité sociale et générationnelle, la qualité du cadre de vie et la maîtrise du foncier sans laquelle les opérations publiques deviendront de plus en plus difficiles à réaliser.</p> <p>La distribution spatiale et le volume de logements à produire : Afin d'accompagner ses objectifs démographiques, le territoire doit produire 7 600 logements en l'horizon 2020, Cette production sera réalisée par la construction neuve et la réhabilitation de l'habitat vacant, dans un souci d'utilisation économe de l'espace.</p> <p>La production dans les pôles secondaires contribuera à renforcer leur développement démographique et avec lui les fonctions-clefs qu'il est important de proposer aux habitants.</p> <p>Sur le littoral, il convient de prendre en compte l'évolution de la part des résidences secondaires qui joue directement sur le besoin de logements à l'année.</p> <p>Adapter la capacité d'accueil des communes : A l'occasion de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme, les communes évaluent leur capacité d'accueil et définissent les règles et équipements qui permettront de la porter au niveau requis par leur objectif d'accueil de nouveaux habitants.</p> <p>Créer les conditions de la mixité sociale : Sur le territoire de PERROS-GUIREC un effort de production de logement social doit être maintenu pour répondre à la demande de jeunes ménages et de personnes plus âgées. Il est nécessaire pour faciliter les parcours résidentiels, mais aussi pour se rapprocher des niveaux demandés par les lois SRU et DALO.</p> <p>Réadapter le parc à la diversité des parcours résidentiels : A l'occasion de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme, et en lien avec leur P.L.H. de rattachement, les communes détermineront la part de logements collectifs, de logements en bandes, de logements individuels groupés ou intermédiaires, qu'il leur semble opportun de développer pour répondre à la diversité des demandes. Cet effort de diversification portera autant sur la typologie des logements que sur la taille des parcelles.</p>	<p>Avec une production estimée à 1 130 logements d'ici 2030, la commune entend proposer une offre diversifiée de logements, dans le but de répondre aux besoins des populations selon leurs parcours résidentiels. La répartition de cette production prend en compte les spécificités particulières de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> - 230 logements pour l'accueil d'une nouvelle population, - 460 logements correspondant au desserrement des ménages, - 404 logements en résidences secondaires, - 35 logements liés à la vacance. <p>La commune, à travers les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement du PLU, encourage toute opération d'aménagement s'orientant vers des formes denses d'habitat (logements mitoyens, logements intermédiaires, etc.).</p> <p>La collectivité souhaite notamment porter ses efforts sur la production régulière de logements locatifs sociaux dans les opérations d'aménagement.</p> <p>Ainsi, une servitude de mixité sociale a été inscrite sur toutes les zones 1AU et 2AU destinées au logement (hors quelques zones où l'implantation de logements sociaux est jugée inadaptée du fait notamment de l'éloignement des services et de la surface trop petite de l'opération pour permettre de faire plus de 2 logements sociaux) pour mettre en place l'obligation d'y construire un minimum de 25 % de logements sociaux pour toute opération de plus de 8 logements et la commune prévoit la réalisation d'opérations sociales sur des terrains lui appartenant.</p> <p>L'objectif de la municipalité est de diversifier l'offre de logements, en augmentant significativement la part de logements sociaux sur l'ensemble de la commune (près des services publics, avec des logements adaptés et diversifiés en terme de typologie : collectifs, individuels, locatifs...).</p> <p>Le vieillissement de la population nécessite la mise en place d'une politique d'accueil de la population âgée en prévoyant la création de logements destinés aux personnes âgées et en encourageant la construction de résidences adaptées.</p>

SCOT DU TREGOR DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS PRESCRIPTIONS	PLU DE PERROS-GUIREC
I - 3. Structurer et qualifier l'offre commerciale	
<p>Privilégier le commerce en centres-villes et centres-bourgs Tous les commerces peuvent s'installer dans les centres-villes, centres-bourgs et dans les centralités de quartier s'ils ne présentent pas de contrainte de trafic, de stationnement ou de livraisons excessives. C'est aux communes que revient le soin de choisir et de délimiter dans leur document d'urbanisme leurs centralités de quartiers. Mais les quartiers choisis doivent présenter une organisation urbaine, une densité, une présence commerciale ancienne et un nombre d'habitants qui justifie ce statut. Les documents d'urbanisme des communes identifieront les cellules commerciales présentes en centres-villes, centres-bourgs et dans les centralités de quartier dont il paraît judicieux de protéger la destination économique au vu de leur potentiel.</p> <p>Aménager des Espaces de Développement Commercial aux vocations précises : Le Trégor souhaite privilégier l'installation des commerces de toutes tailles dans les centres-villes, centres-bourgs et centralités de quartier. Toutefois certains d'entre eux présentent des caractéristiques qui peuvent nécessiter une implantation dans des espaces spécifiques. Le SCoT prévoit de maintenir ou créer dans certains pôles secondaires structurants les conditions pour accueillir des grands magasins de moins de 3500 m². Ceux-ci apportent des réponses de proximité dans les bassins de vie intermédiaires du territoire et contribuent en ce sens à maîtriser les besoins de déplacements. Ces Espaces de Développement Commercial de niveau 2 seront positionnés au plus près possible des centres-villes de PERROS-GUIREC, PLESTIN-LES-GREVES, PLOUARET et CAVAN.</p>	<p>La commune de PERROS-GUIREC a défini cinq pôles de diversité commerciale qui représentent 64 ha :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le centre-ville de Perros et le quartier de la Rade reliés par la rue du Maréchal Joffre, - Le front de mer de Trestrignel, - Le front de mer de Trestraou, - Le centre-urbain de la Clarté, - Le centre-urbain de Ploumanac'h qui inclut son port et son front de mer. <p>Au sein de ces centralités commerciales, sont identifiés des sous-secteurs de centralité renforcée dans lesquels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au rez-de-chaussée des immeubles, le changement de destination d'un local commercial en habitation est interdit. - dans les cas de création d'un immeuble de logements collectifs, il peut être imposé de créer des cellules commerciales en rez-de-chaussée. <p>PERROS-GUIREC bénéficie d'une structure commerciale dense, mais ne dispose pas d'une grande surface commerciale qui est aujourd'hui nécessaire pour répondre aux besoins de la population et des touristes. C'est pourquoi il est envisagé, conformément au site identifié dans le SCoT du Trégor, de développer un Espace de Développement Commercial de niveau 2, dans le quartier de Kerabram qui se trouve à l'entrée du centre-ville de Perros.</p>
I - 4. Organiser les mobilités dans le Trégor	
<p>Poursuivre l'interconnexion des boucles de randonnée A l'occasion de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme, les communes identifieront les chemins de randonnées d'intérêt intercommunal et prendront les mesures appropriées pour les préserver durablement. Elles définiront les linéaires nouveaux qu'il leur semble souhaitable de créer pour améliorer l'interconnexion des boucles actuelles ou traduire les orientations du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée.</p>	<p>Le document d'urbanisme conforte le réseau de sentiers pédestres et l'implantation d'une véloroute.</p> <p>Les chemins de randonnées les plus importants (PDIPR et autres chemins locaux) sont inscrits sur le document graphique du règlement du PLU. 18 emplacements réservés pour création de cheminements piétonniers y sont également inscrits afin d'assurer un maillage complet du réseau de liaisons douces sur la commune et en direction des communes voisines.</p>
I - 5. Consolider et valoriser la structure verte et bleue	
<p>Préserver durablement les continuités épaisses Les continuités épaisses ont pour but de concilier trois types de fonctions, qui ont guidé la définition de leurs contours :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elles répondent tout d'abord à l'objectif donné aux territoires de préserver leur « trame verte et bleue », les connexions de milieux naturels qui permettent les circulations de la faune et de la flore sauvages. La plupart des milieux riches en biodiversité et de toutes natures ont été pris en compte. - Elles intègrent ceux des espaces naturels qui à travers leur usage par les habitants ou leur valeur paysagère et culturelle revêtent une importance essentielle pour le territoire. - Elle remplit des fonctions de services elles aussi très importantes : production de ressources, auto-épuration, régulation des crues, équilibre climatique, etc. <p>Préserver et étoffer les ramifications fines Les continuités épaisses de la Structure verte et bleue du Trégor ont vocation à être ramifiées de façon plus fine à l'échelle locale. Car si elles accueillent une grande partie de la biodiversité trégoroise, les linéaires plus fins ont également un rôle très important : le bocage et les cours d'eau parcourent l'espace rural, les zones humides constituent un réservoir de biodiversité privilégié, et même la ville peut faire place à la biodiversité.</p>	<p>Préserver durablement les continuités épaisses La structure verte et bleue du Trégor figurant dans le rapport de présentation (tome 1), a fait l'objet d'un classement en zones N ou A avec une superposition de trame pour les zones humides, les Espaces Boisés Classés et les éléments inscrits au titre de la Loi Paysage.</p> <p>Les vallées alluviales (Traouïero et ruisseau de Kerduel) ont fait l'objet d'un classement en EBC des parties réellement boisées et les zones humides n'ont pas été classées si les boisements étaient issus de déprise agricole ou d'enrichissement.</p> <p>Les espaces naturels remarquables sont classés en N et cette surface a encore augmenté entre le PLU de 2005 et celui de 2016.</p> <p>Préserver et étoffer les ramifications fines Les zones humides et les linéaires bocagers ont fait l'objet de diagnostics de porter à connaissance du patrimoine naturel. Il résulte un classement en Loi Paysage pour le bocage et les talus et des interdictions fortes pour empêcher une atteinte aux zones humides.</p> <p>Sur le plan fonctionnel, la commune va engager en lien avec l'intercommunalité, un travail de restauration et mise en valeur d'une zone humide dégradée et la seule zone humide située dans les zones ouvertes à l'urbanisation sera compensée sur les plans fonctionnels et surfaciques.</p>

SCOT DU TREGOR DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS PRESCRIPTIONS	PLU DE PERROS-GUIREC
I - 6. Enrichir notre patrimoine culturel et paysager	
<p>Préserver les alternances entre ville et nature Les coupures d'urbanisation entre les villes et villages constituent le premier élément structurant du grand paysage. Elles doivent être préservées lorsqu'elles présentent un intérêt particulier.</p> <p>Préserver les vues et sites pittoresques et emblématiques Les communes détermineront les grandes fenêtres paysagères qu'il convient de maintenir ouvertes. Elles les choisiront au regard de la variété des éléments qu'elles donnent à voir et des témoignages.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des activités traditionnelles de l'homme : fermettes, longères, routoirs à lin, etc... - Des croyances : chapelles, calvaires, etc,... - Des éléments naturels constitués : maillage bocager resserré et de qualité, vallonement valorisant, etc.... <p>Lorsque les autres règles de maîtrise de l'urbanisation prévues par leur document d'urbanisme ne suffisent pas à assurer cette ouverture, elles prendront les dispositions complémentaires appropriées. Selon les cas, des cônes de vue ou un zonage agricole non-constructible peuvent constituer des solutions opportunes.</p> <p>Protéger et valoriser les six patrimoines fédérateurs A l'occasion de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme, les communes identifieront les éléments qu'il semble intéressant de protéger, restaurer et transmettre aux générations futures. Elles seront notamment attentives aux six patrimoines fédérateurs du Trégor (patrimoine religieux, habitat patrimonial, vestiges de la préhistoire et de l'antiquité, ouvrages d'art du Petit train des Côtes du Nord, patrimoine balnéaire, patrimoine économique), aux édifices qui parsèment la structure Verte et bleue et au petit patrimoine rural. Les travaux visant à modifier ces éléments seront soumis à déclaration préalable.</p> <p>Les documents d'urbanismes identifieront les petits ensembles de bâtiments situés en zone agricole, qui présentent un intérêt patrimonial mais qui peuvent être dégradé par la perte d'usage.</p>	<p>Préserver les alternances entre ville et nature Conformément à la loi Littoral et comme prévu par le SCOT du Trégor, le projet de P.L.U. identifie 3 coupures d'urbanisation entre espaces urbanisés (voir partie 6.2.2 du présent rapport de présentation) dont 2 correspondent à celles identifiées par le SCOT du Trégor entre TREGASTEL et PLOUMANAC'H et entre SAINT-QUAY-PERROS et PERROS-GUIREC.</p> <p>Préserver les vues et sites pittoresques et emblématiques La municipalité a identifié 11 vues sur l'ensemble de la commune. Celles-ci permettront de préserver de la fermeture des fenêtres paysagères qui illustrent la variété et la qualité du paysage littoral de PERROS-GUIREC.</p> <p>Protéger et valoriser les six patrimoines fédérateurs Sont ainsi repérés sur le règlement graphique 2 immeubles remarquables à protéger. Au sein de l'espace rural des bâtiments présentant une architecture intéressante pour son aspect patrimonial ont été identifiés comme pouvant faire l'objet de changement de destination au sein des zones A et N. Afin d'assurer le maintien d'une qualité architecturale et patrimoniale de ce bâti de qualité, le règlement écrit du PLU prévoit que ces bâtiments soient soumis au permis de démolir et que toute modification soit faite dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante.</p> <p>De plus, sur l'ensemble de la commune, des bâtiments sont identifiés par le site patrimonial remarquable (ZPPAUP).</p> <p>Sont également repérés sur le document graphique, 41 éléments du petit patrimoine bâti. Il s'agit de croix, de lavoirs, de puits, de fontaines, de chapelles et de patrimoine militaire.</p> <p>Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier ces éléments du patrimoine communal, identifiés par le présent P.L.U., en application de l'article L.151-19 devront faire l'objet d'une demande d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de démolir) et des prescriptions particulières pourront être exigées, selon la nature des travaux envisagés.</p>

SCOT DU TREGOR DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS PRESCRIPTIONS	PLU DE PERROS-GUIREC
II. L'INNOVATION, LE RAYONNEMENT ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	
II - 1. Renforcer l'écosystème industriel	
Mesures qui ne sont pas directement en lien avec le PLU de PERROS GUIREC	/
II - 2. Développer des parcs d'activités attractifs et durables	
<p>Tirer le meilleur profit des espaces d'activités anciens</p> <p>Programmer le développement des parcs d'activité à enjeux Les Parcs d'activité de proximité L'espace de développement commercial de Kerabram : PERROS-GUIREC accueille en période estivale jusqu'à 40 000 habitants, qui font vivre un appareil commercial dense en centre-ville et sur les plages. Celui-ci doit être complété par un petit espace commercial de proximité à Kerabram, sur une emprise évaluée à 3,4 ha, qui rayonnera sur l'ensemble de la Côte de Granit Rose. Le parc d'activités artisanales de Kergadic : Cet espace accueille 25 entreprises, qui apportent pour la plupart de précieux services à la population : électricité, menuiserie, automobile, etc... Compte tenu de la forte augmentation estivale des besoins sur la Côte de Granit Rose, sa superficie doit pouvoir être développée et portée à une surface de 20,8 hectares en 2020 contre 11,2 ha en 2010.</p> <p>Viser un aménagement fonctionnel et durable Les documents d'urbanisme des communes qui accueillent les parcs d'activité de proximité incluront des orientations d'aménagements particulières pour chacun d'eux. Celles-ci préciseront, en tenant compte de la spécificité de chaque site et de l'expertise des APCI compétents, les conditions permettant de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - proposer des entrées de parcs valorisantes et qui favorisent l'orientation des visiteurs, - garantir une bonne insertion des parcs dans le paysage, - maîtriser les emprises dédiées à la circulation et au stationnement en ajustant la largeur des voies au trafic prévu et en favorisant des espaces de stationnement contigus. - Prévoir les raccordements aux réseaux numériques à très haut débit, de gaz naturel, d'électricité haute tension et d'assainissement collectif ; - Garantir un traitement des eaux pluviales qui limite les ruissellements, - Maintenir certaines mailles bocagères intéressantes, - Favoriser la sobriété énergétique du pars en prévoyant un éclairage économe, une implantation pertinente des bâtiments ; - Garantir l'unité architecturale et paysagère des parcs. 	<p>Tirer le meilleur profit des espaces d'activités anciens Pas d'espace d'activités ancien identifié sur la commune.</p> <p>Programmer le développement des parcs d'activité à enjeux Le PLU, œuvrant pour le maintien et l'implantation de nouvelles activités propose plusieurs actions visant le développement de l'emploi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La création d'un espace commercial à Kerabram sur une surface de 3,66 ha (zones UYc et 2AUyc). - Le développement du parc d'activités artisanales de Kergadic qui couvre aujourd'hui une surface de 16,24 ha (zone UY) et voit ses possibilités d'extension aller jusqu'à 4,5 ha en deux temps (zones 1AUy et 2AUy) pour permettre aux activités présentes de se développer et à de nouvelles activités de s'implanter afin de répondre aux besoins de la population et des touristes. <p>Viser un aménagement fonctionnel et durable Le PLU prévoit des orientations d'aménagement et de programmation à même de garantir la qualité d'aménagement de la zone 1AUy tout en restant ouvert aux différentes possibilités d'accueil.</p>

SCOT DU TREGOR DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS PRESCRIPTIONS	PLU DE PERROS-GUIREC
II. L'INNOVATION, LE RAYONNEMENT ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	
II - 3. Parfaire nos atouts touristiques	
<p>Valoriser les emblèmes du Trégor et ouvrir les nouveaux chemins de traverse Pour être identifié auprès des clientèles nationales et internationales le Trégor doit valoriser le mieux possible ses espaces emblématiques, ses « marques », dont la notoriété dépasse les frontières régionales. Deux niveaux apparaissent distinctement : la Bretagne comme premier produit d'appel puis PERROS-GUIREC et la Côte de Granit Rose comme sites locaux de référence. Les documents d'urbanisme des communes assureront une protection durable des sites emblématiques du Trégor comme le Grand Site de PLOUMANAC'H. Dans ces sites, un effort d'aménagement particulier sera réalisé pour améliorer le confort des visiteurs : stationnement des véhicules, notamment des autocars, toilettes, mise en place d'une information claire et accessible.</p> <p>Favoriser le développement des sports et loisirs nature Les sports de loisirs et de nature constituent l'un des principaux atouts du Trégor, et plus généralement de la Bretagne et des Côtes d'Armor. Il traduit les valeurs d'authenticité et de développement durable choisies par le territoire, et doit être consolidé.</p> <p>Valoriser les richesses culturelles et patrimoniales</p> <p>Développer la capacité d'hébergement du territoire Terre de tourisme depuis plus d'un siècle, la Bretagne a pourtant vu son parc hôtelier se réduire en quelques décennies. Beaucoup d'établissements ont été rachetés par des promoteurs immobiliers pour les transformer en appartements, et d'autres n'ont pas suivi le rythme de modernisation attendu. Le Trégor a lui aussi connu ce phénomène qui doit être endigué. Le territoire doit même inverser la tendance en augmentant et diversifiant son parc d'hébergements.</p> <p>Les documents d'urbanisme des communes concernées par un ou plusieurs parcs ou résidences accueillant des habitations légères de loisirs, et aires dédiées aux campings cars, prévoient les conditions de leur bonne insertion paysagère, en plus des règles qui régissent leur développement.</p> <p>Les communes pourront prendre les mesures appropriées pour empêcher le changement de destination des établissements hôteliers qui concourent à la vie touristique du territoire.</p> <p>Offrir des modes de déplacement alternatifs aux touristes Les documents d'urbanisme des communes littorales prévoient les voies de circulation douces nécessaires pour favoriser les déplacements à pied ou à vélo entre les principaux lieux fréquentés par les touristes. Elles permettront notamment des accès aux plages et services qui permettent aux touristes et à leurs enfants d'évoluer en toute sécurité. Les communes situées dans les zones à forte densité touristique, à l'occasion de la révision de leur document d'urbanisme, prévoient quand cela est nécessaire l'aménagement d'aires de stationnement pour l'accueil des autocaristes dans les sites touristiques majeur du Trégor. Elles pourront prévoir également des aires d'accueil de camping-cars, mais veilleront à ce que celles-ci ne dénaturent pas les paysages et les sites, en définissant les règles appropriées.</p>	<p>Valoriser les emblèmes du Trégor et ouvrir les nouveaux chemins de traverse Le Grand Site de PLOUMANAC'H est classé en zone d'espace remarquable au titre de la loi Littoral. Il est donc complètement préservé. Pour accompagner cette protection un cône de vue a été identifié sur le Boulevard des Traouiëro et des chaos rocheux ont été identifiés au titre de la loi Paysage.</p> <p>De plus, le PLU prévoit l'aménagement d'un espace à Mezo Bras, à l'entrée de PLOUMANAC'H pour compléter l'offre en stationnement (vélo et voitures) de ce site particulièrement fréquenté en période estivale et mettre en place un lieu de stockage des bateaux dont le stationnement dénature aujourd'hui le paysage emblématique du quai du port de PLOUMANAC'H.</p> <p>Favoriser le développement des sports et loisirs nature Au-delà de la protection des espaces naturels de la commune, le PLU prévoit le maintien et l'amélioration des itinéraires de randonnées afin d'ouvrir ces espaces au plus grand nombre.</p> <p>Valoriser les richesses culturelles et patrimoniales – voir point 1-6 ci-dessus</p> <p>Développer la capacité d'hébergement du territoire En tant que commune touristique, PERROS GUIREC dispose d'une capacité hôtelière importante. Afin de maintenir cette capacité, une zone spécifique (UAc) a été définie pour le maintien des hôtels les plus importants de la commune. Y sont interdits les changements d'affectation qui seraient susceptibles de créer une diminution de la capacité d'accueil hôtelière.</p> <p>La commune compte également 5 campings qui font l'objet d'un zonage spécifique : zones urbanisables UT pour les infrastructures situées dans la ville à Trestraou, Ploumanach et Clairefontaine et NT pour les structures situées dans des espaces naturels sensibles (camping du Ranolien situé en continuité de l'agglomération du village de Ploumanac'h) ou en zone rurale (camping à la ferme de Kerangloff à Barnabanec, et espace de loisirs à Kervouvéden). Le règlement de ces zones, permettra la mise en place d'un aménagement favorisant la bonne insertion paysagère de ces installations.</p> <p>Offrir des modes de déplacement alternatifs aux touristes Une aire d'accueil des campings cars existe rue de Pors Nevez et au parking du Ranolien. Un nouveau site pourra être développé à Kerabram.</p> <p>Le PLU prévoit 18 emplacements réservés pour cheminements piétonniers à même de maintenir et renforcer le réseau de chemins existant et de favoriser une découverte de l'ensemble des sites de valeur de la commune. Une réflexion est également engagée pour étendre le linéaire des aménagements cyclistes.</p> <p>Pour résoudre les difficultés liées à l'augmentation de trafic au cours de l'été et améliorer l'offre de service, un service de transport collectif (Le Macareux) desservant les différents quartiers de la commune a été mis en place. Ce système de navettes fonctionne 7j/7 en été et les mercredi et vendredi en hiver, pour le marché.</p>

SCOT DU TREGOR DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS PRESCRIPTIONS	PLU DE PERROS-GUIREC
II. L'INNOVATION, LE RAYONNEMENT ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	
II - 4. Préserver les exploitations agricoles et un espace agricole fonctionnel	
<p>Favoriser les installations de jeunes agriculteurs et l'emploi La transmission des exploitations doit principalement servir à installer de jeunes exploitants. Les partenaires sensibiliseront les cédants à l'intérêt de transmettre à de jeunes agriculteurs</p> <p>Préserver un espace agricole fonctionnel L'espace agricole connaît également un morcellement, sous l'effet du développement de nombreux groupements bâtis depuis plusieurs décennies. Cet éparpillement de l'urbanisation nuit à la fonctionnalité de l'espace agricole : il contraint les surfaces d'épandage et augmente la circulation sur les petites routes. Alors que ces deux phénomènes sont bien identifiés depuis les années 70, ils n'ont pu être maîtrisés faute de règles suffisamment strictes.</p> <p>Préserver la qualité des sols 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 vie microbienne, etc. Cette qualité est menacée par l'utilisation excessive d'intrants.</p> <p>Développer des filières agro-alimentaires à forte valeur ajoutée Le Trégor se donne pour objectif de développer des filières agro-alimentaires à forte valeur ajoutée, qui appuieront les efforts de transformation des procédés agricoles conduits par les exploitants</p> <p>Améliorer l'insertion paysagère et environnementale des bâtiments agricoles La construction d'un nouveau bâtiment agricole constitue pour une exploitation un projet important, qui traduit son souhait de se développer, de répondre à l'évolution du métier ou d'intégrer les nouvelles normes environnementales. Ce nouvel élément doit s'insérer le mieux possible dans son environnement, où il prendra place pendant de nombreuses années</p>	<p>Favoriser les installations de jeunes agriculteurs et l'emploi Le PADD inscrit l'objectif de limiter la déprise agricole en permettant les évolutions possibles sur les sites d'exploitation et les possibilités de diversification de l'activité agricole. C'est un moyen indirect de pouvoir actionner des leviers en cas de volonté de reprise par un nouvel exploitant ou de transition vers une autre activité.</p> <p>Préserver un espace agricole fonctionnel Le lien entre le bocage et les parcelles de production est important ; la haie favorise un ensemble conséquent d'auxiliaires de cultures. L'identification et le classement des alignements bocagers et des talus nus permettront la fonctionnalité de cet espace agricole. La réaffectation d'une zone conséquente de bâti dans l'espace rural, de la zone Urbaine vers la zone Agricole participe également au non morcellement de l'espace agricole.</p> <p>Préserver la qualité des sols L'agriculture sur le territoire communal est globalement peu impactante, en raison des activités d'élevage et de culture qui totalisent des surfaces toujours plus faibles. Le développement des pâturages permanents est un élément assez favorable si la charge de pâturage est adaptée.</p> <p>Développer des filières agro-alimentaires à forte valeur ajoutée Sans objet dans le PLU avec aucune exploitation laitière en activité.</p> <p>Améliorer l'insertion paysagère et environnementale des bâtiments agricoles L'identification des éléments du bocage au sein de l'espace rural permet de favoriser une bonne insertion du bâti agricole.</p>
II - 5. Accélérer le développement des activités forestières	
Pour atteindre tous les objectifs énoncés, une Charte forestière et bocagère sera élaborée avec les propriétaires et les partenaires compétents, notamment le Département et la Région. Elle aura pour rôle de définir les rôles de chacun, les objectifs à atteindre et moyens à mobiliser, de participer à la mise en cohérence avec les autres initiatives régionales.	Attente de développement de cette charte.
II - 6. Valoriser la façade maritime	
<p>Le Trégor dispose d'un espace littoral et maritime privilégié, mais qu'il utilise peu. La fonction résidentielle est la seule à s'être réellement développée, avec ses avantages mais aussi ses inconvénients : urbanisation soutenue, perte de mixité sociale et générationnelle, affaiblissement de la vie économique caractéristique des lieux.</p> <p>Le territoire souhaite renouveler le mode de développement de cet espace en redonnant leur place aux activités primaires, en développant une filière de nautisme durable, et en accueillant des projets d'énergies marines. Cette diversité des usages et l'importance des fonctions déjà présentes appellent un effort de coordination des acteurs que le SCOT déclinera ultérieurement dans un Volet Mer, chapitre valant Schéma de Mise en valeur de la mer.</p> <p>D'ores et déjà, le territoire doit prendre des initiatives qui paraissent incontournables pour réussir dans ces projets :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le maintien d'emplacements disponibles pour les équipements de pêche et de vente directe des produits ; - une recherche d'augmentation de la capacité d'accueil des bateaux, notamment par un effort sur la densification de bassins et les ports à sec, et la création indissociable d'équipement de carénage et d'entretien courant qui garantisse une pratique réellement respectueuses de l'environnement marin.. 	<p>La commune de PERROS-GUIREC dispose de deux ports nautiques (La Rade et Ploumanac'h) et de cinq zones de mouillage.</p> <p>Le P.L.U. accompagne cette spécificité nautique de la commune en prévoyant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le maintien des ports (zones spécifiques UP) et des mouillages (zones spécifiques NM), - l'amélioration de l'aménagement du port de Ploumanac'h par la création d'une aire de stockage des bateaux à l'intérieur des terres qui permettra de dégager l'espace sur le quai.

SCOT DU TREGOR DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS PRESCRIPTIONS	PLU DE PERROS-GUIREC
III. VERS DES VILLES ET VILLAGES DURABLES ET CONVIVIAUX	
III - 1. Privilégier des villes et villages compacts et vivants	
<p>Reconstruire les villes et villages sur eux-mêmes Ce parti d'aménagement souhaité implique en premier lieu d'essayer de reconstruire la ville dans ses limites du moment. Cette pratique a été assez peu utilisée dans le Trégor jusqu'à présent. Elle passe par trois voies : la modernisation du parc de logements anciens et inconfortables, la mobilisation de parcelles ou d'espaces vacants dans l'espace urbanisé et la recomposition des tissus urbains actuels.</p> <p>A l'occasion de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme, Les communes réaliseront un diagnostic de densification des zones déjà urbanisées, qui recensera notamment les parcelles inutilisées, les logements vacants et bâtiments hors d'usage. Cet état des lieux du foncier et de l'immobilier mobilisables leur permettra de déterminer la part de renouvellement urbain qu'elles souhaitent viser. Un objectif ambitieux permettra de modérer l'étalement urbain.</p> <p>Le diagnostic précité identifiera les parcelles déjà bâties situées dans les zones U qu'il paraît intéressant de densifier par division au regard de leur taille, de leur configuration et de leur proximité aux services. Dans ces secteurs, la commune retirera de son document d'urbanisme les dispositions empêchant cette densification, introduira des dispositions garantissant que les divisions se fassent d'une façon satisfaisante pour le paysage urbain et proposera aux propriétaires identifiés une division parcellaire. Conformément au droit celle-ci ne lui sera pas imposée.</p> <p>Densifier les futures extensions urbaines Pour ramener le rythme d'urbanisation à un niveau plus acceptable, il est indispensable d'augmenter la densité des futures extensions urbaines, c'est-à-dire le nombre de logements construits par hectare. Ce changement doit être couplé à une réelle amélioration de la conception des quartiers, pour ne pas être vécu comme une privation d'espace mais plutôt comme un gain de qualité de vie, de plaisir et de confort d'usage.</p> <p>Les communes privilégieront une extension en continuité de leur(s) agglomération(s), ensembles urbains organisé(s) autour d'un cœur dense et regroupé, comprenant de l'habitat et les principaux services. Les plus importantes teindront compte également de la proximité des pôles de quartiers.</p> <p>Pour maîtriser leur développement, les communes définiront dans leur document d'urbanisme les zones 1AU et 2AU, les premières ayant vocation à être plus réduites que les secondes.</p> <p>Les documents d'urbanisme des communes prévoient les conditions pour que les extensions urbaines (zones AU) atteignent les densités minimales suivantes : 20 logements par hectare pour PERROS-GUIREC, commune qui a consommé plus de 3 hectares par an. Chaque commune pourra choisir d'appliquer cette densité sur tout son territoire de façon homogène ou prévoir des densités différentes entre zones AU. Dans ce cas les objectifs de densité seront précisés dans les orientations d'aménagement de chaque zone. Dans les zones qui bénéficieront à ce titre d'un assouplissement, celui-ci ne pourra être supérieur à 20 % de l'objectif de la commune.</p> <p>Le bilan foncier de référence pour l'application de cette règle prendra en compte les voiries de desserte internes des nouveaux quartiers, mais pas les bassins d'infiltration aménagés pour favoriser les usages récréatifs, noues destinées au ruissellement des eaux à l'air libre, espaces publics favorisant la vie sociale, magasins distincts des bâtiments d'habitat, voies de circulations douces distinctes des trottoirs et voiries inter-quartiers déjà existantes.</p> <p>Accueillir des activités et services au sein des villes et villages La commune de PERROS-GUIREC accueillant déjà un Parc d'Activités artisanale, n'a pas besoin d'un espace d'accueil complémentaire.</p> <p>Favoriser les déplacements doux Cette mesure passe par plusieurs objectifs : <ul style="list-style-type: none"> - mailler les communes par des itinéraires structurants - modérer la vitesse des automobiles dans les agglomérations - prendre en compte la sécurité et le confort des cyclistes - libérer les trottoirs des stationnements anarchiques. <p>A l'occasion de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme, Les communes identifieront les principales difficultés de déplacements qui peuvent se poser aux personnes en situation de handicap. Elles prévoient les dispositions nécessaires pour les corriger.</p> </p>	<p>Reconstruire les villes et villages sur eux-mêmes Le PLU comprend un diagnostic de densification des zones déjà urbanisées qui figure en partie 3.5 du tome 1 du présent rapport de présentation (Identification des espaces de réinvestissement urbain). Celui-ci, réalisé par le service habitat de Lannion Trégor Communauté, a identifié un premier potentiel théorique, qui après traduction dans le projet de PLU représente 21hectares de dents creuses et 6 hectares d'ilots disponibles. De fait, après analyse, il apparaît que seules 50 % des dents creuses sont réellement urbanisables. Le Projet de PLU a donc choisi de retenir 16 ha comme potentiel de développement de son urbanisation au sein de la ville.</p> <p>Le règlement du PLU a été adapté afin de permettre la densification des zones AU et U. Les articles 2 des zones U destinées à l'habitat précisent donc : « Pour les terrains non concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute nouvelle construction à usage de logement individuel située sur une unité foncière de plus de 1500 m², devra consommer une surface maximale de 700 m² de cette unité foncière par logement. Une surface supérieure pourra être autorisée en fonction de la configuration parcellaire : forme, taille et topographie particulière,... Pour être admis tout projet de construction et toute division devront donc : - Prendre en compte la nécessité d'assurer, à terme, cette densité minimale, par une division parcellaire permettant un redécoupage ultérieur ou par une implantation des constructions ne faisant pas obstacle à une densification ultérieure. - Prévoir l'emprise nécessaire à la desserte des terrains situés à l'arrière ou à proximité immédiate, lorsque ces derniers ne possèdent pas d'autres accès. - Rechercher la mutualisation des accès dans un souci d'économie de foncier. »</p> <p>Densifier les futures extensions urbaines Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU précisent pour chaque zone 1AU destinée au logement la densité minimale de logements à créer. Celle-ci s'échelonne de 20 à 25 logements par ha en fonction de la proximité au centre-ville.</p> <p>Le SCoT du Trégor invite les communes à prévoir une surreprésentation des zones 2AU sur les zones 1AU. Cependant, la réglementation en vigueur ne permet pas de mobiliser le règlement du PLU pour répondre à cet objectif. En effet, la catégorisation des zones AU doit répondre aux dispositions du code de l'urbanisme qui donne la définition des zones à urbaniser. Or les critères définis par le code de l'urbanisme pour distinguer les zones 1AU des zones 2AU ne portent que sur la seule capacité à desservir les terrains constitutifs des zones dont il s'agit par les voies et réseaux divers qui se trouveraient à leur périphérie. Au vue des caractéristiques des zones en question (réseaux divers, desserte), les zones 1AU définies au PLU possèdent les caractéristiques pour un tel classement.</p> <p>Accueillir des activités et services au sein des villes et villages – Sans objet</p> <p>Favoriser les déplacements doux Le PLU prévoit 18 emplacements réservés pour cheminements piétonniers à même de maintenir et renforcer le réseau de chemins existant présentant des vocations de loisir mais également de déplacement quotidien entre les zones d'habitat et les quartiers de commerce et de service.</p> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation précisent, quand cela est adapté, la nécessité de créer un cheminement doux lors de l'aménagement d'un nouveau quartier d'habitat.</p>

SCOT DU TREGOR DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS PRESCRIPTIONS	PLU DE PERROS-GUIREC																
III - 2. Composer des espaces publics fédérateurs et de qualité	Voir ci-dessous les orientations en lien avec l'environnement																
<p>Les communes détermineront les éléments naturels à préserver ou à créer pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - agrémenter les sociotopes choisis dans leur document d'urbanisme ; - souligner et mettre en valeur les itinéraires doux structurants ; - mettre en valeur leur entrée de ville. <p>Les choix devront tenir compte de l'évolution et de la gestion ultérieure de cette trame végétale : entre autre, les essences locales seront privilégiées, afin de valoriser la biodiversité locale.</p> <p>Les orientations d'aménagement de programmation des nouveaux quartiers prévoiront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les mailles bocagères qu'il peut être intéressant de préserver, les aménagements paysagers à créer pour valoriser ces espaces mais aussi pour participer à une gestion durable des ruissellements d'eau pluviale et à la biodiversité ; - les essences d'arbustes qui permettront de créer des continuités paysagères valorisantes dans les futurs quartiers, en limite de l'espace public. Elles seront choisies parmi des essences locales et dont la vitesse de croissance est lente pour maîtriser le volume de déchets verts générés. 	<p>Les futures zones ouvertes à l'urbanisation (AU) possèdent pour la plupart des connexions immédiates ou proches avec des secteurs en zones N ou NL. Cette garantie permet aux futurs usagers de bénéficier d'espaces collectifs de qualité puisque situés dans des zonages réglementant et interdisant un certain nombre d'activités et d'occupations possibles des sols. La connexion au sein d'un réseau de sentiers pédestres de qualité est recherchée et les essences à privilégier dans le cadre des futurs quartiers où créations de haies bocagères ont fait l'objet d'une analyse qualitative et la liste validée avec les acteurs locaux compétents sur cette thématique.</p>																
III - 3. Réduire les impacts sur le milieu																	
<p>Améliorer la sobriété énergétique A l'occasion de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme, les Communes définiront leurs engagements pour améliorer leur sobriété énergétique. Elles s'intéresseront notamment aux aspects suivants :</p> <table border="1" data-bbox="142 999 774 1472"> <thead> <tr> <th>Domaines</th> <th>Objectifs à viser</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Formes urbaines</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> • Maîtrise de l'étalement urbain / Compacité de la commune • Maîtrise des distances entre les zones d'habitat, de travail, de services et de consommation / mixité fonctionnelle • Possibilités laissées dans les nouveaux quartiers de construire en orientation sud. </td> </tr> <tr> <td>Eclairage public</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> • Pertinence du choix des espaces publics à éclairer • Performance technique des modes d'éclairage public </td> </tr> <tr> <td>Mobilités</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> • Qualité, sécurité et pertinence des voies de déplacement doux • Présence d'une offre de transports en commun • Présence d'aires ou d'espaces de covoiturage • Information fixe sur les différents services de transport en commun et invitant aux reports modaux </td> </tr> <tr> <td>Bâtiments</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> • Performance énergétique des bâtiments publics et des projets de logements sociaux • Possibilités laissées de construire des maisons à performance thermique élevée en retirant les dispositions bloquantes inutiles • Préconisations thermiques sur les grosses opérations d'aménagement </td> </tr> </tbody> </table> <p>Favoriser le développement de la microgénération et des réseaux de chaleur Les documents d'urbanisme des Communes prévoiront les conditions de bonne intégration des petits équipements éoliens. Ils privilégieront les règles les mieux adaptées à la commune, en veillant à ne pas restreindre excessivement les possibilités ouvertes.</p> <p>Les documents d'urbanisme des Communes prévoiront les conditions de bonne intégration sur les bâtiments des panneaux photovoltaïques et des équipements solaires thermiques. Ils pourront notamment demander :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une organisation des panneaux sur les toits qui fasse écho à la forme du bâtiment, par exemple à la disposition de ses fenêtres, et l'interdiction des dispositions déséquilibrées en U ou en L. - Des gammes de couleur en accord avec celle de la surface d'apposition. - Une implantation préférentielle des petits équipements sur des éléments dédiés qui apporteront un nouvel usage (marquises, pergolas, auvents, vérandas). - Des règles d'implantation sur les toitures identiques dans un même quartier. 	Domaines	Objectifs à viser	Formes urbaines	<ul style="list-style-type: none"> • Maîtrise de l'étalement urbain / Compacité de la commune • Maîtrise des distances entre les zones d'habitat, de travail, de services et de consommation / mixité fonctionnelle • Possibilités laissées dans les nouveaux quartiers de construire en orientation sud. 	Eclairage public	<ul style="list-style-type: none"> • Pertinence du choix des espaces publics à éclairer • Performance technique des modes d'éclairage public 	Mobilités	<ul style="list-style-type: none"> • Qualité, sécurité et pertinence des voies de déplacement doux • Présence d'une offre de transports en commun • Présence d'aires ou d'espaces de covoiturage • Information fixe sur les différents services de transport en commun et invitant aux reports modaux 	Bâtiments	<ul style="list-style-type: none"> • Performance énergétique des bâtiments publics et des projets de logements sociaux • Possibilités laissées de construire des maisons à performance thermique élevée en retirant les dispositions bloquantes inutiles • Préconisations thermiques sur les grosses opérations d'aménagement 	<p>Améliorer la sobriété énergétique Il existe dans le projet de PLU de Perros-Guirec un ensemble d'objectifs à viser qui ont été repris, à savoir</p> <table border="1" data-bbox="1567 968 2703 1297"> <tbody> <tr> <td>La maîtrise de l'étalement urbain en réaffectant les espaces UD en A</td> <td>Constructions en orientation sud privilégiés dans les OAP</td> <td>Action sur l'éclairage public dans le secteur de Kroas Lescop (avec un objectif environnemental : éviter de perturber les déplacements des Grands Rhinolophes)</td> </tr> <tr> <td>Actions sur la mobilité : transport en commun, aire de covoiturage, cheminements doux de qualité</td> <td colspan="2">Recherche de performance énergétique pour le bâti public avec intégration des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions (Complexe sportif de Kerabram...)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Favoriser le développement de la microgénération et des réseaux de chaleur Le règlement du PLU intègre ces notions de positionnement des panneaux solaires avec l'aspect d'équilibre visuel de la construction.</p> <p>Les petits équipements éoliens sont autorisés sauf contraintes liées au patrimoine (site d'intérêt patrimonial – ZPPAUP).</p>	La maîtrise de l'étalement urbain en réaffectant les espaces UD en A	Constructions en orientation sud privilégiés dans les OAP	Action sur l'éclairage public dans le secteur de Kroas Lescop (avec un objectif environnemental : éviter de perturber les déplacements des Grands Rhinolophes)	Actions sur la mobilité : transport en commun, aire de covoiturage, cheminements doux de qualité	Recherche de performance énergétique pour le bâti public avec intégration des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions (Complexe sportif de Kerabram...)	
Domaines	Objectifs à viser																
Formes urbaines	<ul style="list-style-type: none"> • Maîtrise de l'étalement urbain / Compacité de la commune • Maîtrise des distances entre les zones d'habitat, de travail, de services et de consommation / mixité fonctionnelle • Possibilités laissées dans les nouveaux quartiers de construire en orientation sud. 																
Eclairage public	<ul style="list-style-type: none"> • Pertinence du choix des espaces publics à éclairer • Performance technique des modes d'éclairage public 																
Mobilités	<ul style="list-style-type: none"> • Qualité, sécurité et pertinence des voies de déplacement doux • Présence d'une offre de transports en commun • Présence d'aires ou d'espaces de covoiturage • Information fixe sur les différents services de transport en commun et invitant aux reports modaux 																
Bâtiments	<ul style="list-style-type: none"> • Performance énergétique des bâtiments publics et des projets de logements sociaux • Possibilités laissées de construire des maisons à performance thermique élevée en retirant les dispositions bloquantes inutiles • Préconisations thermiques sur les grosses opérations d'aménagement 																
La maîtrise de l'étalement urbain en réaffectant les espaces UD en A	Constructions en orientation sud privilégiés dans les OAP	Action sur l'éclairage public dans le secteur de Kroas Lescop (avec un objectif environnemental : éviter de perturber les déplacements des Grands Rhinolophes)															
Actions sur la mobilité : transport en commun, aire de covoiturage, cheminements doux de qualité	Recherche de performance énergétique pour le bâti public avec intégration des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions (Complexe sportif de Kerabram...)																

<p>Ils identifieront les secteurs de la commune dans lesquels l'installation de ces équipements n'est pas compatible avec le patrimoine bâti traditionnel. Les périmètres choisis ne devront pas être abusivement restrictifs, ce qui compromettrait la pleine réalisation de l'objectif de hausse de la production d'énergie renouvelable que s'est assigné le territoire.</p> <p>Maitriser le ruissellement des eaux pluviales Les documents d'urbanisme des Communes définiront les conditions de bonne gestion des écoulements d'eaux pluviales, en distinguant notamment</p> <ul style="list-style-type: none"> - les zones dans lesquelles il est souhaitable de limiter l'imperméabilisation des sols aux fins de maitriser le débit et les distances de ruissellement des eaux de pluies, - les zones dans lesquelles la création d'ouvrages de collecte ou de stockage des eaux de pluies est souhaitable pour éviter que celles-ci ne contribuent à la pollution des milieux aquatiques. <p>Améliorer la qualité d'assainissement Les zones qui ne permettent pas de réaliser un assainissement dans des conditions environnementales satisfaisantes ne pourront être ouvertes à l'urbanisation. Il s'agit notamment de zones dépourvues d'assainissement collectif et où la nature des sols est incompatible avec des installations individuelles</p> <p>Maitriser le flux sortant de déchets Si la bonne maitrise du tonnage et des impacts de leur traitement passe principalement par le développement de filières territoriales efficaces sur le plan environnemental, il est aussi possible d'intégrer dans le fonctionnement de la ville des pratiques favorables.</p>	<p>Maitriser le ruissellement des eaux pluviales La commune s'est dotée d'un Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales qui répond à la question du choix du type de mode d'infiltration et le principe de bonne gestion est respecté.</p> <p>Améliorer la qualité d'assainissement La commune s'est dotée d'un zonage d'assainissement qui répond aux questions de respect des conditions environnementales satisfaisantes pour les zones ouvertes à l'urbanisation. Par ailleurs il existe un programme de raccordement intercommunal qui va jusqu'en 2020 et la Station d'Epuration doit faire l'objet de travaux visant à améliorer la qualité du traitement.</p> <p>Maitriser le flux sortant de déchets Le PLU n'empêche pas la création d'emplacements destinés au compostage des déchets.</p>
<p>SCOT DU TREGOR</p> <p>DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS PRESCRIPTIONS</p>	<p>PLU DE PERROS-GUIREC</p>
<p>III - 4. Réduire les expositions aux risques et aux nuisances</p>	
<p>L'aménagement des villes et villages doit contribuer à prévenir l'exposition des populations aux risques naturels, technologiques et sanitaires et aux nuisances. Le développement de l'urbanisation est proscrit dans les lits moyens des rivières importantes, qui constituent des champs d'expansion des crues à préserver. Les documents d'urbanisme des communes littorales évalueront le risque de submersion marine, au regard notamment des éléments portés à leur connaissance par l'Etat, et prendront les dispositions adaptées pour les maitriser. Selon les cas, celles-ci peuvent prendre la forme de restrictions localisées de l'urbanisation ou de règle sur la construction neuve comme l'interdiction de niveaux souterrains, la création obligatoire d'un niveau refuge, etc...</p>	<p>La cartographie des zones exposées au risque de submersion marine figure en annexe règlement du PLU. Conformément à la circulaire ministérielle du 7 avril 2010, l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme sera appliqué dans ces zones.</p> <p>Concernant le risque d'érosion littorale, les secteurs exposés au risque d'éboulement de falaise ont été classés en zone N afin de ne pas augmenter le nombre de constructions dans ces secteurs sensibles.</p> <p>Concernant les nuisances sonores, la RD788 en deux endroits est identifiée comme voie bruyante. Les constructions qui prendront place le long de cette voie devront respecter des normes d'isolation acoustique spécifiques, conformément à l'arrêté préfectoral figurant en annexe du PLU.</p>
<p>III – 5. Préserver l'authenticité et les équilibres du littoral</p>	<p>Voir partie 6.2 du présent tome du rapport de présentation.</p>

6.1.2. LA COMPATIBILITE AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DU TREGOR

PERROS-GUIREC n'ayant intégré Lannion Trégor Communauté qu'au 1^{er} janvier 2015, la commune n'est pas concernée par le PLH du Trégor établi pour la période 2011-2013.

Un nouveau PLH est en cours d'élaboration mais ses orientations et prescriptions ne sont pas encore connues.

6.1.3. LA COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE LOIRE BRETAGNE ET LE SAGE DE LA BAIE DE LANNION

6.1.2.1. SDAGE et SAGE : rappels

Selon l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) en application de l'article L.212-1 du code l'environnement, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) en application de l'article L.212-3 du même code.

6.1.2.2. Compatibilité avec le SDAGE Loire Bretagne

La commune fait partie du périmètre du **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)** du bassin Loire Bretagne. En 2015, le SDAGE arrive en fin d'application, une nouvelle version est mise en place pour la période 2016/2021.

La version de 2016 s'est faite selon 5 axes de travail :

- intégrer les nouveaux éléments de contexte,
- actualiser les objectifs d'atteinte du bon état des eaux,
- actualiser les objectifs de qualité et de quantité de certaines dispositions,
- conforter la place des Sage sans provoquer de révision injustifiée et coûteuse en moyens,
- revoir la structuration du document pour en faciliter l'utilisation.

La priorité est donnée (pour l'atteinte du bon état écologique) à la réduction des pollutions diffuses et à la restauration des milieux aquatiques (hydrologie, morphologie, continuité écologique).

Le SDAGE Loire-Bretagne 2016/2021 définit quatre grands thèmes :

- qualité des eaux,
- qualité des milieux aquatiques,
- quantité d'eau,
- gouvernance.

Pour y répondre ces thèmes sont déclinés en chapitres de la manière suivante (tableau issu du document de compréhension du SDAGE 2016-2021) :

Questions importantes	Chapitres du Sdage
La qualité de l'eau	2 – réduire la pollution par les nitrates 3 – réduire la pollution organique et bactériologique 4 – maîtriser la pollution par les pesticides 5 – maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses 6 – protéger la santé en protégeant la ressource en eau 10 – préserver le littoral
Milieux aquatiques	1 – repenser les aménagements de cours d'eau 8 – préserver les zones humides 9 – préserver la biodiversité aquatique 10 – préserver le littoral 11 – préserver les têtes de bassin versant
Quantité	7 – maîtriser les prélèvements d'eau
Gouvernance	12 – faciliter la gouvernance et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques 13 – mettre en place des outils réglementaires et financiers 14 – informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Extrait du SDAGE

L'article L.123-1 du Code de l'urbanisme impose la compatibilité du PLU avec les dispositions des SDAGE et SAGE dès lors que ces documents existent.

Descriptif des éléments rendant le PLU compatible

Sur l'aspect qualité de l'eau : la commune prévoit des dispositions pour améliorer le nombre de foyers raccordés au réseau collectif de traitement des eaux. La commune s'est dotée d'un schéma de gestion des eaux pluviales. Le contexte communal (peu d'agriculteurs) en fait une commune peu sensible aux problématiques de pollutions d'origines agricoles. Un programme de raccordement au réseau se poursuit et des financements sont prévus à l'échelle intercommunale. Les mesures d'eaux de baignades et la communication des résultats auprès du grand public sont des dispositifs pérennisés. L'application d'un zonage NL en secteur littoral pour les éléments en "espaces remarquables" concoure également à la préservation des milieux littoraux.

Sur l'aspect milieux aquatiques : la commune a réalisé un inventaire de zones humides et reprend dans son zonage ce type de milieu en lui conférant un principe de non atteinte. Le principe de non-classement en EBC des friches humides issues de déprises agricoles pourra influencer l'aspect milieu aquatique et notamment la biodiversité qui est susceptible d'y vivre. Les têtes de bassin versant classées en zones humides sont référencées dans le PLU par une trame sur le plan de zonage.

Sur l'aspect quantité : le positionnement géographique de la commune et l'absence de grande vallée alluviale en font un secteur non susceptible d'être l'objet de prélèvement d'eau par la profession agricole.

Sur l'aspect gouvernance : cette thématique peut être abordée sur la commune avec le projet de restauration de zone humide (cf. OAP milieu naturel) et l'objectif d'y prévoir un support de communication.

6.1.2.3. Compatibilité avec le SAGE de la Baie de Lannion et le SAGE Argoat Trégor Goëlo

Dans le cas particulier de la commune de Perros-Guirec, deux SAGE sont en vigueur : le SAGE Baie de Lannion et le SAGE Argoat, Trégor, Goëlo.

Le SAGE de la baie de Lannion est actuellement en cours d'élaboration. Celui de l'Argoat, Trégor, Goëlo est lui validé et dans une phase de consultation qui se terminera en 2017.

SAGE BAIE DE LANNION

Le périmètre du SAGE est d'abord délimité par rapport aux bassins versants, ce qui permet d'assurer une cohérence hydrographique au territoire de projet.

Le périmètre final fait l'objet d'un arrêté préfectoral. Le périmètre du SAGE a été défini par le Préfet des Côtes d'Armor et le Préfet du Finistère par l'arrêté inter-préfectoral du 18 septembre 2007. La Commission locale de l'eau (CLE) a été installée en janvier 2011.

Le SAGE comprend 38 communes dont 36 sur le département des Côtes d'Armor et 2 sur le département du Finistère. La superficie totale du territoire du SAGE Baie de Lannion atteint 667 km².

Le diagnostic - état des lieux du SAGE a été adopté par la CLE en avril 2013. Le SAGE de la Baie de Lannion est un des trois SAGE bretons désigné comme « nécessaire » par le SDAGE Loire-Bretagne.

Dans sa disposition 12A, le SDAGE précise que le SAGE baie de Lannion devra être arrêté au plus tard le 31 décembre 2018. Le SAGE baie de Lannion devra être compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021, dont l'approbation a eu lieu le 4 novembre 2015.

La Commission locale de l'eau (CLE) s'est donnée un calendrier visant une approbation définitive du projet de SAGE baie de Lannion par le Préfet coordonnateur de bassin Loire-Bretagne courant 2017.

Le SAGE Baie de Lannion définit une stratégie par enjeu (5) :

- Enjeu 1 : GARANTIR UNE BONNE QUALITE DES EAUX CONTINENTALES ET LITTORALES,
- Enjeu 2 : ANTICIPER POUR ASSURER UN EQUILIBRE GLOBAL ENTRE LES RESSOURCES ET LES USAGES (EAU POTABLE, ACTIVITES HUMAINES, FONCTIONS BIOLOGIQUES),
- Enjeu 3 : PROTEGER LES PATRIMOINES NATURELS POUR MAINTENIR ET VALORISER LE BON FONCTIONNEMENT DES MILIEUX AQUATIQUES,
- Enjeu 4 : METTRE EN ŒUVRE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ESPACES, EN COHERENCE AVEC LES USAGES DE L'EAU, DES MILIEUX ET LA PREVENTION DES RISQUES,
- Enjeu 5 : PARTAGER LA STRATEGIE PAR UNE GOUVERNANCE ET UNE COMMUNICATION EFFICACES.

A noter que même si le document n'est pas encore en vigueur, au cours du travail d'évaluation environnementale une analyse a été menée avec différents services de Lannion Trégor Communauté dont celui en charge du SAGE. Pour répondre aux enjeux présentés ci-dessus, un ensemble de mesures ont été prises, avec pour objectif de répondre à la stratégie du futur SAGE. Les plus importantes portent sur l'identification et la préservation des zones humides et des têtes de bassin-versant, l'identification du bocage et son classement en loi Paysage, la réalisation d'une étude de schéma de gestion des eaux pluviales et d'une étude de zonage d'assainissement. L'évolution des pratiques communales a permis d'aboutir à une réduction drastique des produits phytosanitaires et en 2016, aucun produit n'a été utilisé sur le territoire communal. La commune poursuit également sa démarche pour la qualité des eaux de baignade.

SAGE ARGOAT, TREGOR, GOELO

Alors que le périmètre administratif des Pays du Trégor Goëlo et de Guingamp correspond à des territoires vécus (bassins de vie), le périmètre du Sage Argoat Trégor Goëlo s'appuie sur une cohérence hydrographique :

Il inclut les bassins versants du Jaudy-Guindy-Bizien, du Trieux-Leff et les ruisseaux côtiers de PERROS-GUIREC à Plouha.

Sur une superficie totale de 1507 km², le SAGE couvre 114 communes :

- 95 d'entre elles sont incluses en totalité dans le projet de périmètre,
- 19 d'entre elles sont partiellement comprises et appartiennent également à un autre périmètre de SAGE (SAGE Baie de Lannion, SAGE Blavet ou SAGE Baie de St Brieuc),
- 7 communes ne font pas partie des Pays de Guingamp et du Trégor-Goëlo.

Les règles du SAGE de l'Argoat, Trégor, Goëlo sont :

- Règle 1 : Interdire les rejets directs d'eaux traitées au milieu superficiel pour les dispositifs d'assainissement non collectif des nouveaux bâtiments,
- Règle 2 : Interdire le carénage hors des lieux équipés de systèmes de collecte et de traitement des effluents de lavage,
- Règle 3 : Interdire la dégradation des cours d'eau par le bétail,
- Règle 4 : Encadrer les projets conduisant à la destruction des zones humides,
- Règle 5 : Protéger les zones naturelles d'expansion des crues.

Il existe très peu de données, sur la commune, relatives à la qualité des cours d'eau et ruisseaux côtiers. Néanmoins, au regard d'autres données relatives aux eaux de baignade, leur qualité semble plutôt satisfaisante. Le rejet de la station d'épuration est de moins bonne qualité en période hivernale ; ce point doit faire l'objet d'une amélioration par des travaux et des raccordements inclus dans un programme pluriannuel.

Les enjeux identifiés sur le SAGE sont les suivants :

- **Amélioration de la qualité des masses d'eau et lutte contre les pollutions d'origine terrestre en limitant les rejets polluants de toute nature,**
- **Développement économique et les problématiques de qualité et de quantité d'eau,**
- **Urbanisme et l'aménagement de l'espace,**
- **Préservation, restauration, gestion des milieux aquatiques,**
- **Amélioration des connaissances,**
- **Sensibilisation et information des acteurs du territoire.**

Pour répondre aux enjeux présentés ci-dessus la commune, en lien avec l'intercommunalité, est engagée dans un programme d'action visant à améliorer la collecte dans le réseau d'assainissement et par conséquent la réduction des rejets vers le milieu naturel. L'ensemble des nouvelles opérations d'aménagement feront l'objet d'un traitement des eaux pluviales. Une action de restauration d'une zone humide a été engagée sur une tête de ruisseau côtier.

6.1.4. LA COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE

L'article L.371-2 du code de l'environnement prévoit la création d'un schéma régional de cohérence écologique (SRCE) élaboré, mis à jour et suivi par la Région et l'Etat en association avec un comité régional « trames verte et bleue ».

Le SRCE de Bretagne a été adopté le 2 novembre 2015 par arrêté du préfet de région.

Concernant l'articulation entre SRCE, SCoT et P.L.U., et compte tenu des dispositions de la loi dite « ALUR » du 24 mars 2014 venue renforcer le rôle intégrateur des SCoT (article L.111-1-1 du code de l'urbanisme) : Un P.L.U. qui se trouve sur le territoire d'un SCoT qui respecte l'obligation de prise en compte du SRCE n'a besoin de se référer qu'au SCoT, dans un rapport de compatibilité.

Ce schéma régional, comme son nom l'indique, vise la cohérence régionale en matière d'environnement, avec une approche biodiversité et milieux naturels. C'est un outil, bâti sur la base du constat alarmant que la biodiversité, en France comme ailleurs, décroît.

L'approche adoptée comprend la construction d'un instrument qui intègre la notion de biodiversité (patrimoniale et ordinaire) dans un objectif de maintien des équilibres biologiques. Pour ce faire les communes doivent se doter d'une cartographie de leur trame verte et bleue à une échelle adaptée et d'outils permettant de s'engager sur leur pérennisation.

Enjeux

Le document dans son chapitre 8 définit sept enjeux majeurs reconnus à l'échelle régionale et concernant directement les continuités écologiques :

- ✓ la pérennité des réservoirs de biodiversité ;
- ✓ la fonctionnalité et la cohérence d'un réseau de corridors écologiques ;
- ✓ la reconnaissance et l'intégration de la biodiversité par les acteurs socio-économiques du territoire ;
- ✓ la connaissance de la biodiversité et de ses fonctionnalités ;
- ✓ des modes de gestion et des pratiques favorisant et pérennisant la biodiversité et la circulation des espèces ;
- ✓ l'information, la formation et la sensibilisation à la trame verte et bleue et à sa prise en compte ;
- ✓ la cohérence des politiques publiques et des projets territoriaux, en faveur de la trame verte et bleue.

Extrait du SRCE :

"L'un des objectifs du SRCE est de contribuer à la prise en compte de la biodiversité et de la circulation des espèces dans l'aménagement du territoire et notamment dans le développement des infrastructures et de l'urbanisation. De ce fait, le SRCE doit être pris en compte par les documents de planification afin que les enjeux qu'il porte soient respectés.

Dans le droit français, trois niveaux d'opposabilité existent.

*Le **niveau le plus faible** est le régime de **prise en compte** qui correspond à « une obligation de compatibilité sous réserve de possibilité de dérogation pour des motifs déterminés ».*

*Le niveau **hiérarchique le plus fort** est le régime de conformité qui se définit comme « une obligation positive d'identité de la décision ou de la règle inférieure à la règle supérieure. Cette obligation de conformité peut être toutefois atténuée par le pouvoir d'appréciation laissé à l'administration. Cette obligation de conformité peut également être altérée par la possibilité pour l'administration d'accorder des adaptations mineures(1) ».*

*Enfin, le niveau **hiérarchique intermédiaire** est caractérisé par le régime de compatibilité qui est « une obligation de non-contrariété : la décision ou la règle inférieure ne doit pas avoir pour effet ou pour objet d'empêcher l'application de la règle supérieure. Il n'est pas exigé dans ce cas que le destinataire de la règle s'y conforme rigoureusement mais simplement qu'il ne contrevienne pas à ses aspects essentiel*

*Les **dispositions législatives relatives au SRCE indiquent une obligation de prise en compte** dans les différents documents de planification, les projets et les infrastructures linéaires. Sa déclinaison à une échelle locale est ainsi assurée par l'intermédiaire des collectivités territoriales. Le régime de prise en compte introduit une possibilité de dérogation qui ne peut s'appliquer que si le maître d'ouvrage justifie son impossibilité à éviter des atteintes aux continuités écologiques. La quantification de ces atteintes doit amener à l'adoption de mesures de réduction et de compensation des impacts."*

Actions territorialisées

Compte tenu de l'échelle du document, ses objectifs globaux de préservation de la biodiversité sont intégrés d'une manière globale dans l'ensemble des propositions déclinées. L'analyse par actions territorialisées semble plus cohérente pour effectuer une analyse qualitative. La commune se trouve dans le Grand ensemble de perméabilité n°2.

Les extraits ci-après permettent de présenter le secteur et les actions dans le PAS (Plan d'Actions Stratégique)

► **Grand ensemble de perméabilité n°2 : Le Trégor entre les rivières de Morlaix et du Léguer**

• **Fondements des limites du GEP**

- Limite sud fixée au niveau des contreforts des Monts d'Arrée en intégrant à ce GEP les zones de moindre pente telles qu'elles peuvent être appréhendées au 1:100 000, et en s'appuyant sur la vallée du Guic.
 - Limite ouest s'appuyant sur la haute vallée de la Penzé puis la rivière de Morlaix. Limite correspondant, sur ses trois-quarts sud, à la frontière entre le Léon présentant un faible niveau de connexion des milieux naturels et le Trégor de plus forte connexion des milieux naturels.
 - Limite est intégrant dans le GEP les deux versants de la vallée du Léguer (limite s'appuyant sur la ligne de crête).
- Au nord de Lannion, limite est correspondant à la frontière entre la partie occidentale du Trégor présentant une bonne connexion d'ensemble et la partie orientale du Trégor de plus faible connexion des milieux naturels sur les secteurs de plateau. Limite au-delà de laquelle se développe la zone légumière du Trégor.

• **Occupations du sol et activités humaines**

- Paysage de bocage résiduel ou à maille élargie et paysage de bocage dense et prairies sur collines sur les contreforts des Monts d'Arrée (sud-est).
- Pression d'urbanisation et d'artificialisation très variable, de faible sur la plus grande partie du GEP, à forte autour de Morlaix et sur le secteur de Lannion et la côte de granite rose.
- Orientation des exploitations agricoles : lait très dominant / ceintures de légumes sur le littoral nord.

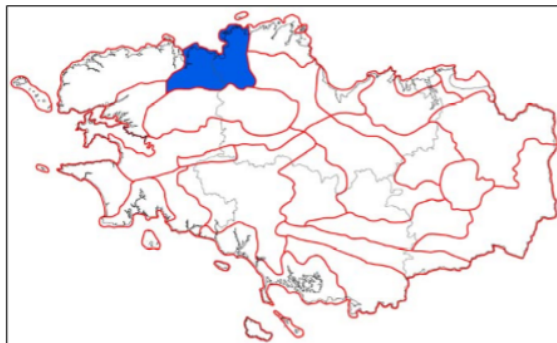


Schéma régional de cohérence écologique de Bretagne

Plan d'actions stratégique
Projet de SRCE - Version septembre 2014

- 155 -

► **Grand ensemble de perméabilité n°2 - Suite**

• **Contribution aux objectifs assignés :**

aux réservoirs régionaux de biodiversité	Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels
aux cours d'eau de la trame verte et bleue régionale	Préserver ou restaurer la fonctionnalité écologique des cours d'eau
aux corridors écologiques régionaux	Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels
	CER n°2 : Connexions entre le littoral du Léon et les Monts d'Arrée
	CER n°3 et 4 : Connexions entre le littoral du Trégor et l'ensemble Monts d'Arrée/Massif de Quintin.

Action de priorité de niveau 2

Action de priorité de niveau 1



Action Agriculture C 10.1

Promouvoir une gestion des éléments naturels contributifs des paysages bocagers, à savoir :

- les haies et les talus,
- les autres éléments naturels tels que bois, bosquets, lisières, arbres isolés, mares, etc.,

qui assure le maintien, la restauration ou la création de réseaux cohérents et fonctionnels.

Action Agriculture C 10.2

Promouvoir, en zone de polycultures - élevage, des reconversions de zones humides cultivées en prairies naturelles humides.

Action Agriculture C 10.3

Promouvoir des pratiques culturales favorables à la trame verte et bleue.

Action Sylviculture C 11.1

Promouvoir des gestions forestières qui intègrent la dynamique des peuplements et assurent le maintien de trames de vieux bois et le développement de stades pionniers.

Action Sylviculture C 11.2

Privilégier des gestions forestières orientées vers des peuplements mélangés et intégrant des essences autochtones adaptées aux conditions locales.

• **Actions du PAS prioritaires**

Trame bleue C 9.1

Systématiser la prise en compte de la trame verte et bleue dans la mise en œuvre des projets territoriaux de bassins versants.

Trame bleue C 9.2

Préserver et restaurer :

- les zones humides,
- les connexions entre cours d'eau et zones humides,
- les connexions entre cours d'eau et leurs annexes hydrauliques, et leurs fonctionnalités écologiques.

L'ensemble des actions du PAS figurant dans cette fiche sont prises en compte à l'échelle communale, à l'exception des actions sur la profession agricole (en déclin sur la commune). Les actions sylvicoles ont conduit à procéder au renouvellement des classements d'EBC au motif d'un classement d'espèces locales sur des secteurs réellement boisés et de qualité, ce qui n'empêche pas quelques dynamiques pionnières avec des jeunes sujets d'essences arborescentes locales. La préservation et la restauration des zones humides sont effectives, tout comme la promotion des haies et talus par le classement en Loi Paysage.

► **Grand ensemble de perméabilité n°2 - Suite**

• **Actions du PAS prioritaires- Suite**

Action Sylviculture C 11.3

Préserver ou restaurer les habitats forestiers remarquables.

Action Gestion C 12.3

Poursuivre et élargir les actions de protection et de restauration des landes et pelouses littorales.

Action Gestion C 12.4

Respecter le maintien de la mobilité du trait de côte et de la dynamique géomorphologique naturelle, en dehors des secteurs à fort risque humain.

Action Gestion C 12.5

Établir un diagnostic des dunes et des cordons de galets ou coquilliers, et élaborer un plan d'action spécifique pour leur préservation.

Action Gestion C 12.6

Identifier et préserver les secteurs d'estran portant un enjeu régional vis-à-vis de la biodiversité et des continuités écologiques.

Action Urbanisation D 13.1

Élaborer des documents d'urbanisme, conjuguant sobriété foncière et prise en compte de la trame verte et bleue.

Action Infrastructures D 15.1

Mettre en œuvre des programmes d'aménagement, de création et de gestion d'ouvrages terrestres ou hydrauliques permettant de rétablir ou favoriser la circulation de la faune terrestre et aquatique.

Action Infrastructures D 15.2

Engager un programme de généralisation d'une gestion écologique différenciée des dépendances des routes, des voies ferrées, des aérodromes et aéroports, ainsi que des tranchées des lignes électriques aériennes à haute et très haute tension.

Les actions de gestion ciblées sur des milieux à enjeux de conservation (landes, pelouses, herbiers de zostères,...) sont déjà en place pour certaines et des mesures intégrées au DOCOB sont prévues. Les actions d'urbanisation intègrent complètement la notion de prise en compte de la trame verte et bleue par des principes de maintien du bocage et des talus. Les actions sur les infrastructures ne sont pas intégrées compte tenu de l'absence de problématique de ce type sur la commune.

Les îles de la commune se trouvent dans le Grand ensemble de perméabilité n°28.

Les extraits ci-après permettent de présenter le secteur et les actions dans le PAS (Plan d'Actions Stratégique)

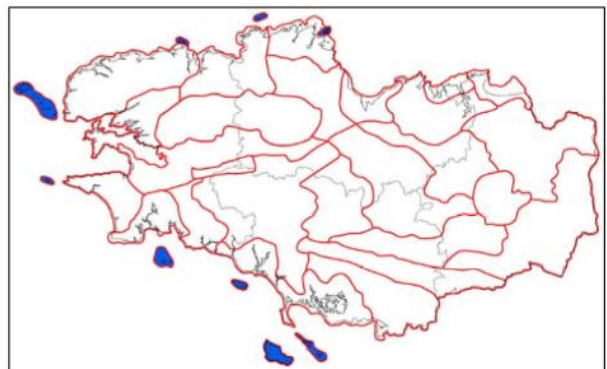
► **Grand ensemble n°28 : Les îles bretonnes**

• **Fondements des limites du GEP**

Au-delà des différences qui existent entre les nombreuses îles bretonnes, celles-ci ont été regroupées au sein d'un même grand ensemble de perméabilité compte tenu des spécificités liées à leur insularité.

• **Constituants du GEP**

- Îlots de la côte d'Émeraude.
- Archipel de Bréhat.
- Îlots du Trégor, y compris archipel des Sept-Îles.
- Île de Batz et îlots du Léon.
- Archipels d'Ouessant et de Molène.
- Île de Sein.
- Archipel des Glénan.
- Île de Groix.
- Belle-Île-en-Mer.
- Île d'Houat.
- Île d'Hoëdic.
- Île d'Arz, île aux Moines et îlots du golfe du Morbihan.



Les actions présentées au niveau global ne sont pas spécifiquement adaptées notamment en raison du fait qu'il n'existe pas de résidents sur les îles du secteur de Perros-Guirec. En revanche, l'aspect gestion par le maintien d'habitats typiques (landes et pelouses littorales) est important et l'ensemble des acteurs du territoire y effectuent déjà des actions allant dans ce sens.

Le SCRE possède deux orientations qui concernent les documents d'urbanisme. Ces deux orientations sont les suivantes :

- orientation n°13 : Préserver et restaurer les continuités écologiques à travers les documents et opérations d'urbanisme, à toutes les échelles de territoire

- orientation n°14 : Conforter et développer la place de la nature en ville et dans les bourgs.

Mesures prises dans le PLU

La préservation des continuités écologiques passe par une absence d'urbanisation à l'intérieur des réservoirs de biodiversité et la stabilité des linéaires de haies et talus (classement Loi Paysage).

La nature en ville a fait l'objet d'une analyse avec la production d'une carte et des mesures favorables à une nature de qualité ont été présentées (sur les plantations d'essences locales). D'autres actions ont elles déjà été engagées sur l'abandon des usages de pesticides et l'implantation de semis fleuris favorables à l'entomofaune.

6.1.5. LA COMPATIBILITE AVEC LE DOCUMENT D'OBJECTIF NATURA 2000

Comme précisé dans l'état initial de l'environnement sur la commune de PERROS-GUIREC, le périmètre Natura 2000 " Côte de granit rose - Sept Iles ", composé de la ZSC N°FR5300009 qui s'étend sur la quasi-totalité de la frange littorale (superficie de 72232 ha dont 99% se trouve sur le domaine maritime). Il existe également un zonage ZPS N°FR5310011 d'une superficie de 69602ha et à 100% marine.

L'analyse des incidences inclut une composante du site de la vallée du Léguer (ZSC N°FR5300008), située au minimum à 5km de la commune de PERROS-GUIREC. Le descriptif de ce site reste succinct compte tenu d'une interaction possible uniquement sur les espèces fortement mobiles et dont le lien direct est établi : les chiroptères.

L'analyse des incidences sur les sites Natura 2000 exclut d'autres sites, compte tenu de la distance et de la nature même du projet de PLU. En définitive, sur ces sites Natura 2000 plus éloignés, les **incidences sont considérées non effectives**.

Sites concernés	Thématiques sensibles susceptibles d'être affectées	Mesures permettant de réduire des incidences
ZSC FR5300009 (Côte de granit rose - Sept Iles)	Lutte contre l'extension des espèces invasives	Favoriser la communication auprès des riverains sur cette thématique – Formation des agents des services techniques par les chargés de mission de la maison du littoral - Etablir une charte de bonne pratique sur les entretiens de bords de routes communales (éviter la dissémination depuis le reste de la commune sur les secteurs Natura 2000) Les espèces à privilégier pour les plantations sont listées en annexe du règlement du PLU
	Restauration des Landes (Ploumanac'h)	Poursuivre les actions
	Présence d'herbiers de Zostère marine à proximité des zones de mouillage (hors Natura 2000)	Nécessité de ne pas étendre les zones mouillage sur les herbiers
	Gestion de la fréquentation (Ploumanac'h et l'île aux moines)	Continuer à canaliser les flux d'usagers du site et définir des éléments d'analyse permettant d'en évaluer l'impact (restauration couverts végétaux d'habitats d'intérêt communautaire).
	Gestion des pollutions marines (macro déchets, microparticules et contaminants divers)	Effectuer des campagnes de sensibilisation auprès des plaisanciers (par le biais de l'association des Plaisanciers des Ports de Perros-Guirec) – poursuivre les raccordements au réseau des secteurs les plus sensibles
ZPS FR5310011 (Côte de granit rose - Sept Iles)	Réduction des dérangements des oiseaux nicheurs	Réaliser des pictogrammes et/ou de nouveaux panneaux de communication sur la nécessité de tenir les chiens attachés (surtout durant la période nidification)

Sites concernés	Thématiques sensibles susceptibles d'être affectées	Mesures permettant de réduire des incidences
ZSC FR5300008 (Vallée du Léguer)	Maintien des gîtes d'hibernation à Grands Rhinolphes	Absence d'aménagement autour des abris - maintien à l'état naturel des parcelles AM 234 en totalité et 233 en partie – maintien de la connectivité avec la partie sud de la zone AU de Croas Lescop – si nécessaire, mise en place d'une protection (grillage) pour lutter contre les éventuels dérangements en période d'hibernation – réalisation des travaux d'aménagement des parcelles proches (limitrophes) hors période d'hibernation des chiroptères – permettre le maintien du caractère naturel des abords et prévoir une zone non éclairée autour des abris (plus en réduire l'éclairage). (Cf. objectif 1.18 du DOCOB)

La compatibilité du document est totale en raison d'incidences non significatives et du maintien des zonages existants.

6.1.6. LA COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA REGIONAL CLIMAT AIR ET ENERGIE (SRCAE)

Sources : Données issues de l'observatoire de l'énergie et des gaz à effet de serre ; Schéma Régional Climat Air et Energie (SRCAE) de la Région Bretagne 2013-2018, DREAL Bretagne

La loi du 3 août 2009, dite « Grenelle 1 » fixe les grandes orientations en matière de lutte contre le changement climatique à l'horizon 2020 :

- réduire, dans le domaine des transports, les émissions de gaz à effet de serre de 20 % d'ici 2020 par rapport à 2005, afin de les ramener à leur niveau de 1990 ;
 - réduire les consommations d'énergie du parc de bâtiments existants d'au moins 38 % d'ici 2020 par rapport à 2005 ;
 - dans le secteur agricole, accroître la maîtrise énergétique des exploitations afin d'atteindre un taux de 30 % d'exploitations agricoles à faible dépendance énergétique d'ici 2013 ;
 - porter à 23 % en 2020 la part des énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale.
- L'objectif du Facteur 4 est rappelé.

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle 2 », correspond à la mise en application des engagements de la loi Grenelle 1. Plus technique, elle contient 248 articles qui déclinent des mesures dans six chantiers majeurs, à savoir bâtiments et urbanisme, transports, énergie et climat, biodiversité, risques, santé et déchets, gouvernance.

Cette loi déploie un champ réglementaire dans les territoires pour relayer et décliner de manière opérationnelle la lutte contre le changement climatique. Ainsi, les Schémas régionaux climat, air, énergie (SRCAE) doivent définir des orientations, les Plans climat-énergie territoriaux (PCET) constituent des outils opérationnels de la lutte et de l'adaptation au changement climatique pour les collectivités de plus de 50 000 habitants. Enfin, les documents d'urbanisme comme les Schémas de cohérence territoriale (SCoT) et les Plans locaux d'urbanisme (PLU) doivent intégrer les dimensions climat et énergie.

La consommation d'énergie en Bretagne en 2010

La consommation d'énergie finale s'est établie à 7 202 ktep en 2005 et à 7 199 ktep (83 715 GWh) en 2010 soit 4,4 % de l'énergie finale en France pour 5,1 % de la population.

La consommation finale corrigée du climat atteint 6 913 ktep en 2010. Elle présente une certaine stabilité depuis 2000 et s'inscrit dans la tendance nationale.

Les produits pétroliers (carburant et fioul) constituent la première énergie consommée en Bretagne avec 50 % de la consommation devant l'électricité (26 %) et le gaz naturel (17 %).

La consommation d'origine renouvelable s'élève à 9,9 % avec le bois comme première source (58 %) suivi par les agrocarburants (21 %) et l'électricité (18 %).

Depuis 2000, le charbon enregistre la plus forte baisse (- 36 %). Les produits pétroliers affichent également une tendance à la baisse (-10 %), observée principalement dans le bâtiment et l'industrie. A l'opposé, l'électricité et le gaz naturel se développent (+ 18 % et + 6 %) dans le même temps.

La consommation d'énergie par secteur

Le parc des bâtiments résidentiel et tertiaire est le premier secteur consommateur d'énergie finale en Bretagne (45 %) devant les secteurs des transports (34 %), de l'industrie (12 %) et de l'agriculture et de la pêche (9 %). Par rapport aux moyennes sectorielles nationales, la Bretagne se distingue par la part significative des consommations du secteur agricole et la part moindre du secteur industriel, ce qui reflète bien la structure économique régionale.

La production d'énergie en Bretagne

En 2010, les moyens de production thermique et électrique installés en Bretagne ont fourni 594 ktep d'énergie finale aux consommateurs bretons, soit 8,3 % des besoins régionaux (92 % de l'énergie est importée). En hausse régulière depuis une dizaine d'années, cette production régionale est issue à 87 % de sources renouvelables et à 13 % de sources non-renouvelables, et se répartit en 420 ktep de chaleur (70 %) et 174 ktep d'électricité (30 %).

Les conséquences d'un changement climatique en Bretagne

Les aspects climatologiques décrits ci-dessous sont issus d'une étude de Météo France réalisée pour le Conseil régional de Bretagne. Il conviendra de garder en mémoire que tous les éléments décrits sont des événements possibles, basés sur des scénarios d'évolution du climat futur, et non prévisionnels. Il convient donc de les interpréter avec prudence et de les envisager comme des tendances d'évolution potentielle, et ce d'autant plus que l'on s'intéresse à la maille géographique régionale.

Une augmentation significative des températures moyennes annuelles pour la Bretagne est attendue d'ici 2100 entre + 2 et + 5°C selon le scénario, avec des hivers devenant plus doux et des étés plus chauds. Celle-ci est d'autant plus importante que l'horizon temporel s'éloigne et que le taux de gaz à effet de serre augmente. L'effet régulateur de l'océan resterait significatif avec moins de fortes chaleurs estivales près de la côte septentrionale et moins de gel en hiver tout au long du littoral. La convergence de l'ensemble des modèles sur l'augmentation des températures à l'échelle du globe est assez bonne.

Les étés 1976 et 2003 les plus chauds avec près de 27°C de température maximale moyenne, tout à fait inhabituelle dans la période passée, deviendraient commun à partir de l'horizon 2050 selon les résultats du scénario « médian » d'émissions futures de gaz à effet de serre.

Concernant les pluies moyennes annuelles, le changement est beaucoup moins significatif. Les simulations ARPEGE Climat penchent vers une diminution progressive de la quantité annuelle des précipitations en Bretagne (sauf pour le scénario B1 à partir de 2050 qui a tendance à augmenter les pluies annuelles). Cette baisse des précipitations est à interpréter avec une grande prudence compte tenu de la grande incertitude sur les simulations de pluie à cette échelle.

Conséquences possibles sur la ressource en eau

Les conséquences sur la ressource en eau pourraient être de plusieurs ordres :

- le programme climaster indique, à partir de simulations conduites sur le bassin du Scorff, une baisse potentielle des débits, dès le futur proche, pour le scénario A1B,
- la période d'étiage serait allongée,
- les surfaces de zones humides diminueraient, notamment celles situées en amont des bassins versants,
- possible dégradation de la qualité des eaux, mais ce dernier impact est particulièrement soumis à l'influence des activités humaines.

Conséquences possibles sur l'élévation du niveau de la mer

Les projections d'élévation du niveau de la mer en lien avec le réchauffement climatique font l'objet de régulières mises à jour. Le dernier rapport du GIEC tablait sur une hausse comprise entre 18 et 59 centimètres. Ce phénomène est d'ailleurs une réalité d'ores et déjà observée. Ainsi, selon le rapport spécial de la mission Jean Jouzel (février 2012), au cours du 20ème siècle, le niveau de la mer se serait élevé à un rythme 5 fois supérieur à celui des derniers millénaires (1,5 à 3 mm par an). A l'échelle de la Bretagne, le marégraphe de Brest indique la même tendance avec une accélération au cours des dernières décennies. Cette élévation serait due, selon une large majorité de scientifiques, au réchauffement climatique.

L'intégration des dispositions du SRCAE dans le PLU se fait par le biais d'une prise en compte du PCET (compatible avec le SRCAE) et d'une compatibilité avec le SCoT (qui prend également en compte le PCET)

6.1.7. LA COMPATIBILITE AVEC LE PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITORIAL

Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) est un projet territorial de développement durable dont la finalité première est la lutte contre le changement climatique. Institué par le Plan Climat National et repris par les lois Grenelle 1 et Grenelle 2, il constitue un cadre d'engagement pour le territoire et doit être formalisé avant le 31 décembre 2012 par les collectivités dites obligées (rassemblant plus de 50 000 habitants).

Régi par le décret 2011-829 du 11/07/2011 relatif au bilan des émissions de gaz à effet de serre et au plan climat-énergie territorial, il est révisable tous les cinq ans.

Le PCET vise deux objectifs :

- **l'atténuation**, il s'agit de limiter l'impact du territoire sur le climat en réduisant les émissions de gaz à effet de serre (GES) dans la perspective du facteur 4 (diviser par 4 les émissions d'ici 2050) ;
- **l'adaptation**, il s'agit de réduire la vulnérabilité du territoire puisqu'il est désormais établi que les impacts du changement climatique ne pourront plus être intégralement évités.

Il définit non seulement les actions à mettre en place mais aussi le suivi et l'évaluation des résultats obtenus.

Les grands objectifs du PCET

<p>Pour 2020 : les « 3 X 20 % » de l'Union Européenne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - réduire de 20% les émissions de GES ; - améliorer de 20 % l'efficacité énergétique ; - porter à 20% la part des énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie. 	<p>Pour 2050 : le facteur 4 (diviser par 4 les émissions de GES). Si l'horizon paraît lointain, l'atteinte de cet objectif, à terme, implique d'engager un effort soutenu dès aujourd'hui et de poser les bases d'un travail prospectif et collectif qui fera émerger une vision du territoire à long terme ainsi que de la trajectoire permettant de l'atteindre. Plusieurs dispositifs permettent déjà aux collectivités territoriales de mener des démarches de développement durable : l'Agenda 21, le Bilan Carbone®.</p>
--	---

L'intercommunalité à laquelle la commune appartient possède un PCET, il définit notamment plusieurs axes :

AXE 1 - Aménager durablement le territoire (Exemple d'action : aide aux communes en faveur d'un urbanisme durable)
AXE 2/a - Promouvoir un bâti performant et économe en énergie (Exemple d'action : réhabilitation des sites Phoenix et De Broglie)
AXE 2/b - Promouvoir un habitat performant et économe en énergie (Exemples d'action : Point Information Habitat, partenariat avec l'Espace Info Energie du Pays du Trégor-Goëlo, aides financières pour la rénovation des logements, Maisons Evolutives et Intelligentes, projet SEACS, etc.)
AXE 3 - Optimiser les déplacements et limiter l'usage de la voiture individuelle (Exemple d'actions : développement des véhicules électriques, des vélos à assistance électrique, de l'intermodalité)
AXE 4 - Favoriser l'autonomie énergétique du territoire (Exemples d'actions : installation de chaudière bois à Ti dour, De Broglie et la maison de santé au Vieux-Marché, participation à Bocagenèse, installation de centrales photovoltaïques et développement de parcs éoliens)
AXE 5 - Faire du développement économique un levier pour la réduction des émissions de gaz à effet de serre (Exemples d'action: Pôle Phoenix, concours Durabili'ty, terrain de jeu de l'innovation, soutien aux filières innovantes)
AXE 6 - Promouvoir des pratiques éco-responsables (Exemples d'action : prévention et valorisation des déchets, achats publics durables)
AXE 7 - Mobiliser le secteur agricole (Exemple d'action : développement des filières locales)
AXE 8 - Adapter le territoire au changement climatique

Mesures prises dans le PLU

Le PLU de PERROS-GUIREC prend en compte les axes fixés par le Plan Climat-Energie Territorial du territoire du Trégor, notamment par :

- **l'optimisation des déplacements avec l'amélioration du réseau de cheminements doux, la présence de vélos à assistance électrique (Velek'tro), de transport collectif (Le Macareux) présent toute l'année et la signalisation d'un parking de covoiturage**, ces éléments participent à limiter l'usage de la voiture individuelle ;

- **la promotion de pratiques éco-responsables**, par des opérations telles que "prends ta binette" pour stopper les désherbages chimiques et participer à modifier la perception de son environnement urbain, ou encore le développement de semis fleuris pour prendre la place d'une végétation spontanée de faible intérêt visuel et l'envoi papier d'une liste d'espèces exotiques envahissantes sur la commune ;
- **l'absence d'urbanisation nouvelle (AU) dans des secteurs sensibles mentionnés dans le DICRIM de PERROS-GUIREC ;**
- **Accompagner l'autonomie énergétique en permettant dans le règlement de plusieurs zones U les implantations de dispositifs de toit pour la production d'énergie (panneaux solaires).**

6.1.8. LA COMPATIBILITE AVEC LE PLAN REGIONAL SANTE ENVIRONNEMENT (PSRE)

Issu de la loi de santé publique du 9 août 2004, c'est un outil breton co-construit, proposant une feuille de route autour d'objectifs partagés. Il est porté conjointement par l'Etat, le Conseil régional et l'Agence régionale de santé et constitue un volet du projet régional de santé (PRS).

Depuis début 2017 le PRSE3 donne la priorité aux actions engagées à l'échelle des territoires. La réduction des inégalités sociales, environnementales et territoriales de santé ainsi que l'amélioration de la visibilité et la territorialisation des initiatives sont les nouvelles ambitions portées par le PRSE3. Au-delà de l'approche par risque, qui peut s'avérer particulièrement anxiogène, le plan s'intéresse aux impacts positifs d'un environnement favorable sur la santé humaine.

Du fait de la combinaison fréquente de différents déterminants de santé, dont l'environnement, c'est tout naturellement que les objectifs du PRSE3 seront déclinés dans le futur Projet Régional de Santé, aujourd'hui en construction

Il possède 8 objectifs présentés ci-dessous :

- observer, améliorer les connaissances, s'appropriier les données, pour agir de manière adaptée aux réalités des publics et des territoires bretons ;
- agir pour une meilleure prise en compte des enjeux santé-environnement dans les politiques territoriales ;
- agir pour l'appropriation des enjeux santé environnement par les Breton.ne.s ;
- aménager et construire un cadre de vie favorable à la santé ;
- agir pour une meilleure qualité de l'air extérieur et intérieur ;
- agir pour une meilleure qualité de l'eau (eau d'alimentation de la ressource au robinet, eau de loisirs) ;
- agir pour des modes de vie et pratiques professionnelles respectueux de l'environnement et favorables à la santé ;
- répondre aux nouveaux défis : changement climatique, ondes, perturbateurs endocriniens, nanomatériaux.

Mesures prises dans le PLU

Le document intègre des principes du Plan avec les dispositions suivantes :

- amélioration du réseau de collecte des eaux usées,
- développement de modes et structures supports des déplacements collectifs,

- absence de zones ouvertes à l'aménagement à proximité de secteurs bruyant,
- poursuite des efforts engagés sur la qualité des eaux de baignade,
- diagnostic de son occupation du sol,
- informations sur le risque radon.

6.2. LA COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL

6.2.1. LA CAPACITE D'ACCUEIL

Art. L.121-21 du Code de l'urbanisme

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

La commune a validé, dans son PADD, un objectif de croissance démographique, correspondant à un renforcement de son attractivité résidentielle, mais également à la capacité d'accueil de la commune.

PERROS-GUIREC est une station balnéaire : elle compte de nombreuses résidences secondaires (2 378 soit 34 % du parc de logements) et des structures d'hébergement touristique ; il y a donc une forte variation saisonnière de la population. L'office de tourisme estime la capacité d'accueil de la commune à plus de 34 000 habitants (sur la base des hébergements 2015 et des visiteurs accueillis dans les familles perrosiennes). Il faut noter qu'en matière d'assainissement des eaux usées, une partie de ces habitants se trouve en zone d'assainissement autonome. La capacité de 32 000 EH de la station d'épuration étant suffisante pour répondre à l'afflux estival de nouvelle population.

La commune a pour objectif d'atteindre une population d'environ 7 700 habitants à l'horizon 2030 (soit un taux de croissance de + 0,3 % / an en moyenne, pour gagner 380 habitants environ en 15 ans).

Ce choix associé à l'évolution du parc de logement (desserrement, vacance) et à l'évolution du nombre de résidences secondaires implique la construction d'environ 1 130 nouveaux logements.

Comme cela a été présenté dans la partie diagnostic du présent rapport de présentation, les équipements communaux sont bien adaptés à la taille et aux besoins de la commune, et pourront répondre aux besoins de la population nouvelle projetée ainsi qu'à la fréquentation touristique. **En effet, le développement projeté de nouvelles populations est compatible :**

- **avec le tissu d'équipements et de services existants**, assurant de nombreux services à la population : équipements sportifs, scolaires, socioculturels, offre de commerces et de services d'un pôle urbain secondaire. Ces équipements répondent aux besoins de la population actuelle. De plus, la commune envisage d'améliorer ce niveau d'équipement avec la création d'une grande surface commerciale à Kerabram afin de répondre à une demande importante de la population et des touristes.

Le traitement des déchets et réalisé par le SMITRED, la collecte est de la compétence de LTC. La modernisation de la collecte a conduit à enterrer les conteneurs à plusieurs endroits de la ville pour réduire les nuisances visuelles et olfactives.

- **avec des réseaux performants** : réseaux d'eau potable et d'eaux usées (cf. en annexes du PLU, réseau d'eau potable et Etude de zonage d'assainissement des eaux usées mise à jour en 2016).

La commune a construit en 2011 une nouvelle station d'épuration qui permet de porter à 32 000 EH sa capacité de traitement.

Suite à la constatation de certains dysfonctionnements (intrusion d'eau de mer dans le réseau d'assainissement lors des épisodes de grandes marées), la commune mène actuellement en partenariat avec Lannion Trégor Communauté un projet d'amélioration du fonctionnement de la station d'épuration (voir partie 2.3.2 du Tome 1 du rapport de présentation).

Une étude concernant les eaux pluviales a été réalisée dans le cadre de la révision du PLU afin d'améliorer leur gestion. Elle figure en annexe du présent PLU.

De plus, **la capacité d'accueil envisagée par la commune ne remet pas en cause la protection envisagée à l'échelle des espaces remarquables au titre du L.121-23 du Code de l'urbanisme**. Au contraire, le PLU a adapté certaines de leur limites et retirés les espaces exclus des espaces remarquables. Ainsi, leur surface est passée de 243 ha dans le PLU approuvé en 2005, à 276 ha au projet de PLU.

Par ailleurs, **la capacité d'accueil tient compte de la préservation des espaces nécessaires au maintien des activités agricoles** avec un zonage A, qui ne permet que les constructions et installations nécessaires à l'agriculture.

L'inventaire des **capacités de stationnements** montre que PERROS-GUIREC doit répondre à des difficultés de stationnement, dans le secteur de PLOUMANAC'H, surtout en période estivale (cf. partie 1.4.2. sur les infrastructures de transport). C'est pourquoi le PLU prévoit la création d'un espace de stationnement qui permettra d'améliorer la circulation et le stationnement sur ce site particulièrement fréquenté.

6.2.2. LES COUPURES D'URBANISATION

Art. L.121-22 du Code de l'urbanisme

Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

La mise en place de coupures d'urbanisation a pour objectif de rompre les linéaires urbains. Ces coupures permettent de préserver entre les espaces urbanisés, des espaces à dominante naturelle ou agricole, de profondeur variable.

L'application du concept de "coupure d'urbanisation" dépasse le cadre strict du territoire de la commune. Il s'agit en effet de promouvoir une certaine homogénéité d'aménagement des communes littorales, de préserver la qualité du paysage à proximité du littoral et d'y garantir de bonnes possibilités d'accès à la mer. Les coupures d'urbanisation proposées par une commune doivent donc être inspirées par une lecture attentive des caractéristiques du terrain et être cohérentes avec les aménagements retenus par les communes voisines.

A l'échelle du territoire communal, **les coupures d'urbanisation principales – jugées « significatives » au sens de la loi Littoral – sont les espaces naturels ou agricoles qui permettent d'empêcher la constitution d'un front urbain continu sur la frange littorale.**

Concernant PERROS-GUIREC, le SCoT du Trégor identifie trois coupures d'urbanisation à l'échelle communale :

- à l'Ouest : au niveau de la vallée des Grands Traouiëros, entre RANDREUS et TREGASTEL ;
- à l'Ouest : au niveau de la vallée des Petits Traouiëros, entre la fin de l'agglomération de PLOUMANAC'H et RANDREUS ;
- AU Sud, au niveau de la vallée de Kerduel, entre la fin de l'agglomération de PERROS-GUIREC (la Rade) et la commune de SAINT-QUAY-PERROS.

Ces trois coupures d'urbanisations ont été identifiées et affinées sur le territoire communal (voir carte de synthèse de l'application de la loi Littoral, p 141 du présent Tome 2 du rapport de présentation).

Ces coupures d'urbanisation correspondent à des espaces remarquables en frange littorale (zonés NL), à des vallées boisées (zonés N) ou à des parcelles agricoles (zonées A).

6.2.3. AGGLOMERATION, VILLAGE ET HAMEAUX

Art. L.121-8 du Code de l'urbanisme

L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Agglomération et village (voir carte de synthèse de l'application de la loi Littoral, page 141 du présent Tome 2 du rapport de présentation)

Si la loi Littoral ne définit pas la notion de village et d'agglomération, une définition est proposée par le référentiel Loi Littoral établi par l'atelier permanent des zones côtières et des milieux marins, regroupant les DDTM et la DREAL Bretagne, ainsi que par une plaquette du ministère de l'Équipement et du ministère de l'Écologie de juillet 2006 intitulée « Planifier l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral », complétée par l'instruction ministérielle du 7 décembre 2015.

Une agglomération désigne ainsi un bourg ou une ville. Elle comprend en plus des habitations, des équipements ou des lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux.

Le village désigne lui "un ensemble d'habitations organisé autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre, comportant un ou plusieurs bâtiments offrant des services de proximité -administratifs (mairie, école...), culturels ou commerciaux- tout au long de l'année".

La circulaire ajoute que "les villages sont plus importants que les hameaux et comprennent ou ont compris dans le passé des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie".

Elle précise enfin que "ce qui caractérise le village en termes de composition, c'est son unité, cette unité se traduisant "par la continuité du bâti, par son organisation et son implantation spatiale le long des voies et des espaces publics".

La qualification de village résulte donc d'une analyse multicritères du lieu-dit concerné, fondée sur les différents éléments de caractérisation posés par la circulaire du 14 mars 2006 et par la jurisprudence : un village est une zone urbanisée caractérisée par une densité significative des constructions, qui est organisée autour d'un noyau traditionnel et qui est marquée par une véritable unité.

De plus, le Conseil d'État considère que « *les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions, mais que, en revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages* ».

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT du Trégor fixe les principes applicables à chaque commune littorale et identifie les agglomérations et villages au sens de la loi Littoral.

Il considère comme :

- *Des agglomérations*, les ensembles urbains organisés autour d'un cœur dense et regroupé, comprenant de l'habitat, des commerces, des activités, des services, des équipements administratifs et scolaires. Les parcs d'activités structurants identifiés par la SCoT sont considérés comme des agglomérations.
- *Des villages*, les ensembles bâtis organisés avec de la densité, de la mitoyenneté de bâti, une voirie hiérarchisée et éventuellement un espace public aménagé. Le village comporte au moins 30 habitations et un élément fédérateur de sa vie sociale : équipement administratif, culturel, commercial ou de loisirs.

Au regard du SCoT du Trégor, PERROS-GUIREC compte :

- **Une agglomération** : Les différentes centralités de Perros et ses extensions. En effet l'agglomération s'étend autour de trois principaux pôles urbains : le centre-ville de Perros sur la presqu'île de PERROS-GUIREC et ses extensions (en direction du port, jusqu'à la limite avec la commune de SAINT-QUAY PERROS, en direction des pôles touristiques de Trestrignel et Trestraou et en direction de la Clarté), le centre-bourg de LA CLARTE et le pôle de PLOUMANAC'H.

Le SCoT du Trégor précise dans l'introduction de son rapport de présentation que « *l'agglomération de PERROS-GUIREC est composée de plusieurs quartiers. Certains d'entre eux étaient des villages à part entière avant que l'urbanisation ne les rejoigne. C'est notamment le cas de :*

- *PLOUMANAC'H qui propose un port, une école primaire, des commerces, un relais de la Poste, une chapelle et de nombreux établissements de restauration et d'hôtellerie renommés*
- *LA CLARTE qui présente une église, une boulangerie, un bar et un restaurant,*
- *LE PORT, qui compte plusieurs équipements liés à l'activité portuaire et nautique, des commerces de proximité, des bars, des bureaux, agences et des infrastructures touristiques, telles que les établissements de restauration et d'hôtellerie, des galeries d'art, etc...*

Les tissus urbains qui se sont développés entre et à partir de ces noyaux sont denses, organisés et accueillent eux aussi de nombreux équipements, commerces et services. »

Cette agglomération est constituée de zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions.

Le PLU a défini le périmètre des enveloppes des agglomérations en fonction du bâti existant et plus particulièrement de sa densité. Ainsi les limites de l'agglomération sont fixées dans les secteurs où le bâti devient moins dense et laisse la place à des espaces agricoles ou naturels, ces secteurs sont parfois concernés par des coupures d'urbanisation. (voir carte de synthèse de l'application de la loi Littoral, page 141 du présent Tome 2 du rapport de présentation)

- **Un espace d'activités structurant ayant le statut d'agglomération** : Le long de la route de Pleumeur Bodou, la zone artisanale de Kergadic, identifiée comme parc d'activité de proximité par le SCoT du Trégor constitue également une agglomération.

Le SCoT du Trégor précise dans l'introduction de son rapport de présentation que « *PERROS-GUIREC est l'un des pôles secondaires structurants du Trégor. A ce titre le SCoT prévoit d'y développer les activités nécessaires pour répondre aux besoins de la population. Kergadic revêt une importance plus grande encore qu'ailleurs, car la population de la Côte de Granit Rose triple en période estivale. »*

Ce parc d'activité est constitué d'un nombre et d'une densité significatifs de constructions : une vingtaine d'entreprises de toutes tailles et plusieurs équipements publics (casernes des pompiers, centre de tri de la Poste et terrains de stockage du Centre Technique Municipal) sur 16 ha.

Le SCoT du Trégor précise que « *les agglomérations et villages peuvent se développer par extension mais en continuité des enveloppes urbaines constituées. »*

Hameau nouveau intégré à l'environnement

Le PLU de PERROS-GUIREC ne prévoit pas la création de hameau nouveau intégré à l'environnement.

Hameau ou secteur d'habitat dense

La loi Littoral règlemente les extensions de l'urbanisation. En revanche, elle n'interdit pas la densification, c'est-à-dire la construction au sein d'un tissu urbain présentant une densité significative de construction, souvent appelé hameau, en dehors des agglomérations et des villages.

Le hameau est traditionnellement un groupe de constructions isolé et distinct de l'agglomération ou du village, structuré autour d'un ou plusieurs noyaux anciens ; il présente une organisation groupée de l'habitat, et éventuellement des espaces publics.

Le SCoT du Trégor précise : « *Le Trégor, comme l'ensemble de la Bretagne, est traditionnellement organisé en habitat dispersé. Les anciens hameaux se sont ainsi agrandis, constituant parfois de vastes secteurs urbanisés. Mais, compte tenu de sa vitesse de croissance démographique, ce modèle ne peut être poursuivi sur le littoral sans préjudice pour les paysages, les espaces naturels et l'agriculture. L'objectif est de mettre fin au mitage.*

Ces ensembles bâtis comptent de nombreuses parcelles encore nues, souvent situées en « dent creuse » entre plusieurs maisons. Elles sont souvent délaissées par l'agriculture et s'enfrichent. Dans un souci d'économie du foncier, il est important d'y autoriser l'édification de nouveaux bâtiments. Ce qui est construit sur ces terrains ne l'est pas en extension des agglomérations et villages.

Seuls les secteurs urbanisés pourront être densifiés. Ils ne doivent pas être confondus avec le mitage, l'urbanisation diffuse ou l'étalement linéaire. Au sens de la Loi Littoral est considéré par le SCoT comme secteur urbanisé, tout ensemble bâti présentant une organisation groupée de la densité et rassemblant au moins 15 constructions. Les simples linéaires d'habitation le long des voies de transit ne constituent donc pas un secteur urbanisé. De même, les groupes d'habitations sur des parcelles très vastes ne présentent pas une densité suffisante pour qu'ils soient considérés comme tels.

Les secteurs urbanisés ne peuvent pas s'étendre, mais peuvent être confortés à l'intérieur de leur enveloppe constituée, par comblement des dents creuses. »

Au regard de cette définition, la commune de PERROS-GUIREC a identifié **1 secteur urbanisé** (voir carte de synthèse de l'application de la loi Littoral, page 141 du présent Tome 2 du rapport de présentation) : **RANDREUS en limite avec la commune de TREGASTEL.**

Aussi, afin de pouvoir diversifier l'offre en terrains constructibles, la commune souhaite conforter ce secteur, au niveau des « **dents creuses** » situées dans les limites de l'urbanisation existante. Quelques terrains libres se trouvent en effet enclavés au sein de son enveloppe bâtie. En le rendant constructible, le PLU permettra de créer de nouveaux logements sans impacter l'espace naturel ou agricole alentours.

Les autres secteurs bâtis de la commune sont considérés comme des « espaces d'urbanisation diffuse » : ils ne sont pas suffisamment structurés ou conséquents pour pouvoir être qualifiés d'espaces urbanisés. De plus, certains comptent des exploitations agricoles en activité, et sont donc incompatibles avec un développement de l'habitat résidentiel.

- Le secteur urbanisé de RANDREUS

Cet ensemble bâti situé au Nord-Ouest de la commune en limite avec la commune de TREGASTEL présente une vocation résidentielle. Il se trouve entre les deux vallées protégées des Grands et des Petits Traouiëro. Au-delà, à l'Ouest démarre l'agglomération de TREGASTEL et à l'Est celle de PLOUMANAC'H.

Cet espace est constitué d'une urbanisation structurée autour de deux voies (la RD788 et la route de Randreus), par une soixantaine d'habitations. L'enveloppe urbaine couvre 10,18 ha environ. (voir ortho-photographie ci-dessous).

La commune souhaite pouvoir conforter ce secteur, en y autorisant seulement l'extension limitée des habitations existantes et la création d'annexes liées aux habitations existantes. Le PLU permet ainsi de faire évoluer les logements sans impacter les espaces naturels et agricoles situés alentour.

La zone UN retenue a été définie au plus près des constructions existantes afin de préserver les espaces naturels de grande valeur qui la bordent.

Commune de TREGASTEL

Agglomération de PLOUMANAC'H



Limite de l'enveloppe urbaine de RANDREUS sur la commune de PERROS-GUIREC, à l'intérieur de laquelle la densification du bâti est autorisée par le PLU

Le lieu-dit de RANDREUS est suffisamment urbanisé pour être classé en zone U au sens de l'article R151-18 du code de l'urbanisme (« peuvent être classés en zone urbaine, 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 »). Cependant, en commune littorale, il n'est possible d'autoriser les constructions nouvelles qu'en continuité des espaces urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions (article L121-8 du code de l'urbanisme). Le lieu-dit de RANDREUS n'est pas, compte tenu des jurisprudences de 2015 et 2016, caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions permettant d'y autoriser des constructions nouvelles.

Aussi, afin de **permettre aux constructions existantes situées dans les limites de l'urbanisation, d'évoluer par extension limitée ou construction d'annexes accolées**, le PLU inscrit un zonage UN qui autorise ces évolutions sans

autoriser la création de nouveaux logements. Cette mesure permet de limiter l'impact des constructions sur l'espace naturel ou agricole alentours.

Les autres secteurs bâtis de la commune sont considérés comme des « espaces d'urbanisation diffuse » : ils ne sont pas suffisamment structurés ou conséquents pour pouvoir être qualifiés d'espaces urbanisés. De plus, certains comptent des exploitations agricoles en activité, et sont donc incompatibles avec un développement de l'habitat résidentiel.

6.2.4. LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

Art. L.121-13 du Code de l'urbanisme

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord.

La loi ne définit pas spécifiquement ce qu'est un « espace proche du rivage ». Néanmoins, depuis le jugement de la commune de Guérande (Arrêt du Conseil d'Etat n° 251534 du 3 mai 2004), trois critères ont été retenus, et sont communément admis, pour définir la notion « d'espace proche du rivage » :

- la distance des terrains par rapport au rivage,
- l'existence d'une co-visibilité entre la terre et la mer,
- les caractéristiques des espaces avoisinants, c'est-à-dire la nature des espaces séparant le terrain et la mer, notamment pour tenir compte de l'existence d'une urbanisation ou pour tenir compte des caractéristiques paysagères, écologiques des terrains concernés.

En outre, d'autres décisions du Conseil d'Etat (CE 27/9/99, commune de Bidart ; CE 30/7/03 syndicat de défense du cap d'Antibes ; CE 14/11/03, commune de Bonifacio...) posent un certain nombre de principes supplémentaires permettant d'affiner la délimitation des espaces proches du rivage, à savoir :

- des terrains situés à moins de 300 mètres de la mer font à priori partie des Espaces Proches du Rivage, sauf à démontrer l'existence d'une rupture forte qui pourrait résulter de la présence d'une bande urbanisée (application de l'arrêt Barrière),
- jusqu'à 800 mètres du rivage, des terrains peuvent être inclus dans les Espaces Proches du Rivage s'il y a co-visibilité,
- au-delà de 800 mètres, le caractère d'espace proche du rivage peut encore être recevable mais doit être fortement argumenté.

Le SCoT du Trégor propose une limite schématique des EPR en appui de la côte (cf. cartographie de synthèse ci-dessous). Cette délimitation est la même que celle proposée par la préfecture en mars 1995. Le PLU adapte cette délimitation sur le règlement graphique entre le secteur de Kerabram et l'ouest du centre-ville de Perros afin de tenir compte des différents critères énoncés précédemment et ci-dessous.

En effet, le SCoT précise que : « *Les communes peuvent modifier ce tracé s'il ne correspond pas aux critères présentés ci-après.*

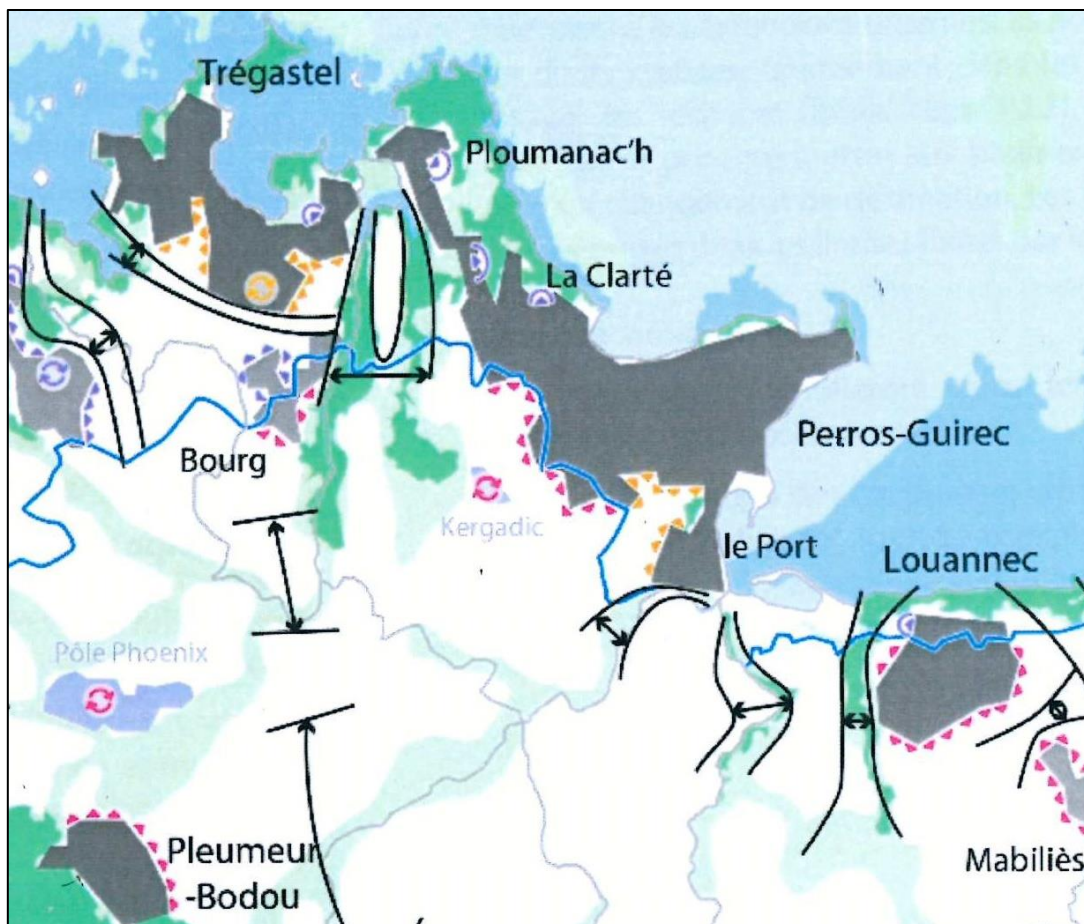
Toute évolution du tracé devra respecter les critères suivants :

- *De la distance au rivage : les espaces situés à moins de 300 mètres du trait de côte sont à priori considérés comme faisant partie de l'E.P.R., sauf à démontrer l'existence d'une rupture forte telle la présence d'une bande urbanisée ou d'une ligne de crête. Les espaces situés entre 300 et 800 mètres sont à priori considérés comme faisant partie de l'EPR, sauf s'ils ne présentent ni situation de co-visibilité, ni nature de l'espace maritime. Les espaces situés au-*

delà de 800 mètres ne font à priori pas partie de l'EPR sauf s'ils présentent une situation de covisibilité ou une nature de l'espace maritime

- De la covisibilité : le relief accidenté, les nombreuses vallées offrent de multiples points de vue vers la mer qui doivent rester ouverts. Les lignes de crêtes peuvent constituer au contraire des barrières visuelles. La covisibilité sera appréciée à partir des terres ou du rivage.
- De la nécessaire continuité du trait avec les communes voisines.
- De la nature de l'espace : les milieux naturels littoraux (végétation littorale, à la silhouette en drapeau ou nanifiée, landes, dunes, marais arrière-dunaire) caractérisent un espace proche du rivage. Les espaces naturels ou agricoles ouverts ou fermés ne constituent pas une barrière. Au contraire, un espace urbanisé ou une coupure physique (voie de chemin de fer, voirie importante, etc...) limitent la profondeur de l'espace proche du rivage. »

Carte de synthèse de l'application de la loi « littoral » à l'échelle du SCOT



Les mesures de la loi "littoral"	Contexte environnemental
Territoire d'application de la loi "littoral"	Ensemble des protections, inventaires et mesures de gestion environnementale
<ul style="list-style-type: none"> Commune littorale du SCOT du Trégor 	
Statut des groupes bâtis	Potentiel de développement urbain
<ul style="list-style-type: none"> Agglomération Village Espace d'activité structurant ayant le statut d'agglomération 	<ul style="list-style-type: none"> En dehors de l'espace proche du rivage Comblement des dents creuses Extension urbaine en continuité
Maîtrise de l'urbanisation et protections environnementales et paysagères	<ul style="list-style-type: none"> Secteur à enjeux de l'espace proche du rivage Comblement des dents creuses Extension en continuité
<ul style="list-style-type: none"> Limite de l'espace proche du rivage Coupure d'urbanisation Espace remarquable terrestre Espace remarquable maritime 	<ul style="list-style-type: none"> Secteur sensibles de l'espace proche du rivage Comblement des dents creuses Extension urbaine continuité

La délimitation des espaces proches du rivage de PERROS-GUIREC relève d'une méthodologie qui tient compte des différents critères énoncés précédemment ainsi que des particularités de l'espace urbain littoral de la commune. La cohérence avec la limite des espaces proches des communes littorales voisines a également été recherchée.

Secteur de Kerabram :

Au regard des critères permettant de délimiter les espaces proches du rivage, la limite choisie en 1995 et reprise sur le document graphique du P.L.U. approuvé en 2005, n'est plus cohérente dans sa partie la plus urbanisée qui a connu de profonds changements depuis 1995. Elle a donc été revue comme l'autorise le SCoT du Trégor, afin de tenir compte des évolutions du territoire.

La partie la plus élevée (75 m d'altitude) de l'agglomération de Perros se trouve au niveau du carrefour de Kerabram (collège, équipements sportifs). Dans ce quartier se trouve également un château d'eau. Cependant, compte-tenu de la densité d'urbanisation de ce secteur, les espaces compris entre la RD788 (boulevards Jean Mermoz et Boulevard Aristide Briand) et la rue des Frères Kerbrat, situés à des distances parfois proches du rivage (de 750 à 300 m), ne se trouvent pas en covisibilité avec le rivage. Les vues en direction de la mer sont, entre ces voies, masquées par le bâti existant.

Vues en direction de la mer :



Rue de Kervoilan, aux abords du château d'eau



Rue des Frères Kerbrat, au croisement avec la rue des Jonquilles

Secteur de Traou Morgan :

Au regard des critères permettant de délimiter les espaces proches du rivage, la limite choisie en 1995 et reprise sur le document graphique du P.L.U. approuvé en 2005, n'est plus cohérente dans la partie Sud de la commune après analyse des co-visibilités (voir carte ci-après). Elle a donc été revue comme l'autorise le SCoT du Trégor, afin de tenir compte des évolutions du territoire.

La carte ci-dessous présente une analyse numérique des co-visibilités terre-mer en fonction de la topographie. Elle ne tient pas compte de la présence de bâtiments ou de linéaires végétaux masquant la vue, ces éléments étant plutôt perceptibles à partir des photographies.

Dans les secteurs situés entre Traou Morgan et Trogout, les espaces non visibles depuis la mer (en rouge sur la carte) se trouvent approximativement à l'Ouest de la ligne des 800 m du trait de côte alors que les parties visibles sont situées à l'Est. Cette distinction est renforcée par la présence de talus boisés formant des écrans végétaux (voir les photographies prises depuis la terre en direction de la mer).

Sur la base de ces nouveaux éléments la limite des espaces proches du rivage est revue pour être amenée plus à l'Est afin de tenir compte des particularités du terrain dans ce secteur.

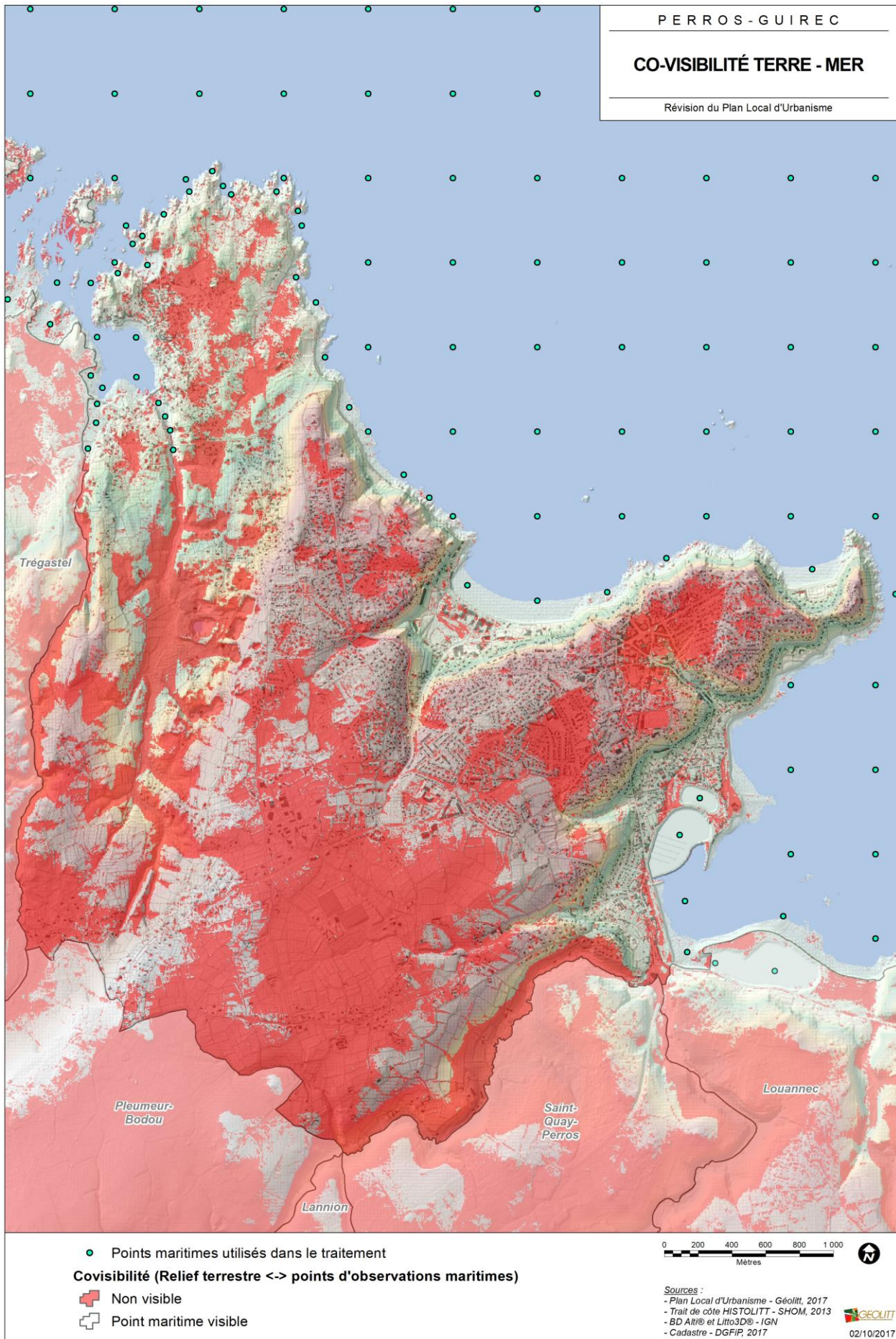




Photo n°01



Photo n°02



Photo n°03



Photo n°04



Positionnement des photographies



Extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

Dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit présenter un caractère limité.

La notion d'extension limitée doit se comprendre en termes de nouvelles surfaces urbanisées, mais aussi en termes de forme urbaine, dans l'objectif de préserver les paysages.

Compte tenu de la structure de l'agglomération en position littorale sur la commune, certaines extensions de l'urbanisation projetées en continuité du tissu urbain se trouvent à l'intérieur du périmètre des espaces proches du rivage (voir carte ci-dessous).

Le SCoT du Trégor précise : « *L'urbanisation envisagée doit être justifiée et motivée dans le PLU en distinguant entre deux types de secteurs :*

- *Des centralités à renforcer, car elles proposent des services à la population utiles pour maîtriser les besoins de déplacement et qu'elles sont déjà fortement urbanisées. A cette fin, les secteurs concernés pourront être aménagés avec une densité plus élevée et accueillir un nombre de constructions nouvelles plus important que dans le reste de l'espace proche du rivage, qui a vocation à demeurer plus naturel. Les secteurs concernés se situent à l'arrière du front bâti des agglomérations de TREGASTEL et PERROS-GUIREC [...].*
- *Des secteurs à préserver en raison de leur forte sensibilité environnementale, de leur qualité architecturale ou de leur intérêt paysager. Ils devront être protégés ou urbanisés dans des volumes de constructions et des densités mesurés, en lien avec l'ambiance des lieux. »*

Exprimant une volonté de conforter le pôle urbain principal en matière résidentielle, d'activités et d'équipements, la collectivité prévoit plusieurs extensions de l'urbanisation au PLU, en complément des opérations de densification du tissu urbain.

Les zones d'extension d'urbanisation dans les espaces proches couvrent ainsi 18 ha en zone AU, soit une extension d'environ 3,4 % de la surface urbanisée de l'agglomération (532 ha), ce qui constitue une extension limitée de l'urbanisation.

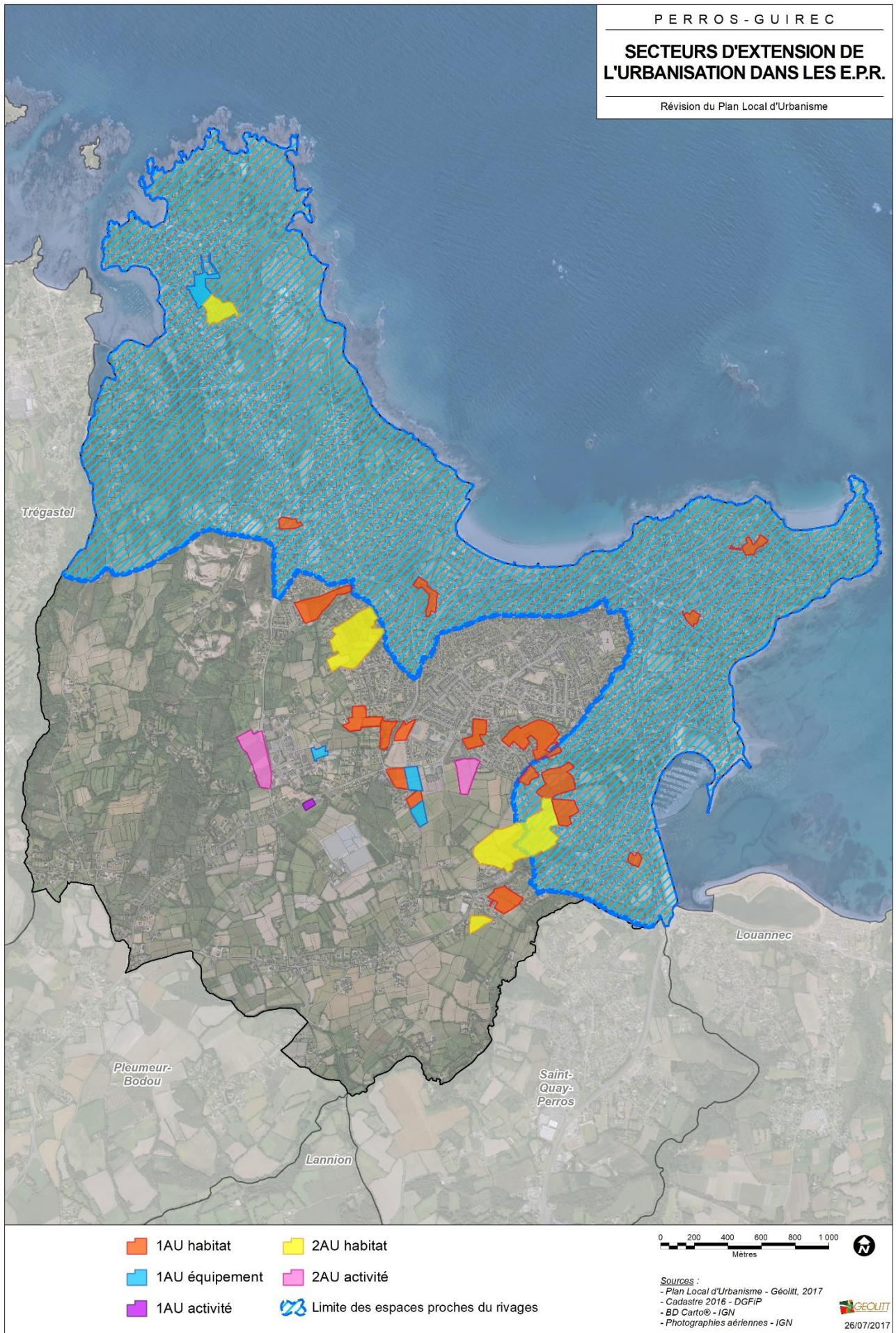
Les zones d'extension d'urbanisation dans les espaces proches du rivage concernent 11 zones (voir carte ci-dessous) :

- 1 zone 1AUc pour 0,47 ha, en densification de l'agglomération, rue du Colombier,
- 1 zone 1AUd pour 1,70 ha, en extension de l'agglomération à Trogout,
- 2 zones 1AUc formant un ensemble, pour 3,14 ha, en extension de l'agglomération à Traou Costiou,
- 1 zone 1AUc pour 0,28 ha, en densification de l'agglomération à Keruncun,
- 1 zone 1AUa pour 0,54 ha, en densification de l'agglomération à Goas An Abat,
- 1 zone 1AUc pour 0,96 ha, en densification de l'agglomération à Crec'h Morvan,
- 1 zone 1AUca pour 1,17 ha, en densification de l'agglomération à Trestraou Haut, rue de Trébuic,
- 1 zone 1AUc pour 0,70 ha, en densification de l'agglomération au Sud de La Clarté,
- 1 zone 1AUe pour 2,07 ha, en extension de l'agglomération de PLOUMANAC'H, à Mezo Bras,
- 1 zone 2AUb pour 2,11 ha, en extension de l'agglomération de PLOUMANAC'H, à Mezo Bras,
- 1 zone 2AUd pour 4,8 ha, en extension de l'agglomération à Traou Morgan.

Compte tenu de leur situation au sein des pôles urbains centraux, les zones 1AU ci-dessus, sont toutes des centralités à renforcer au sens entendu par le SCoT du Trégor.

Les 2 zones 2AU seront à urbaniser dans un second temps afin d'assurer la continuité d'urbanisation et correspondent à une extension d'urbanisation en arrière du front bâti de l'agglomération de Ploumanac'h et de Perros.

Au sein de l'enveloppe urbaine, existent des terrains disponibles ou supportant du bâti pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain. Du fait de leur situation au sein d'un espace urbain déjà densément construit, leur urbanisation, dans le respect des prescriptions définies dans le règlement du PLU, contribuera à renforcer la cohérence du tissu urbain dans une logique d'extension limitée de l'urbanisation.



- zone 1AUc du Colombier (0,47 ha),

La zone 1AUc du Colombier est située au Sud de l'agglomération de Perros, dans le quartier du Port, sur des parcelles agricoles, enclavées dans la ville. Elle est desservie, au Sud et à l'Ouest par des voies communales. Elle est encadrée sur ses limites Ouest et Nord par des constructions d'habitat pavillonnaire et d'équipement public (ancienne école de La Rade transformée en maison des associations). Les parcelles situées immédiatement à l'Est et au Sud, le long de la rue du Colombier sont en cours d'aménagement pour la réalisation d'un ensemble d'habitations pavillonnaires.

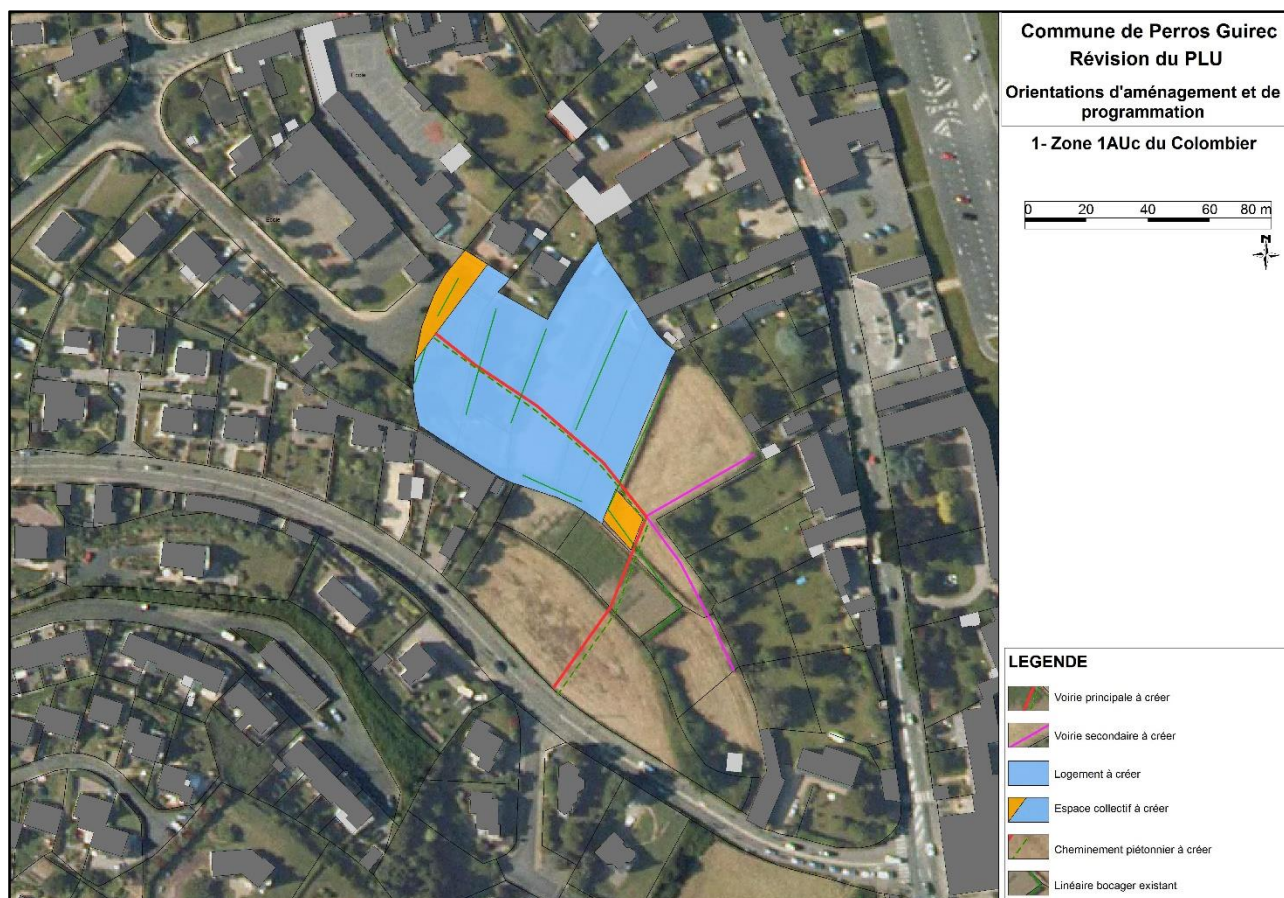
Le quartier du Port dispose d'équipement et de commerces (station-service, cave à vins, boulangerie,...) et présente une structuration urbaine dense et organisée. Le long de la rue Ernest Renan, parallèle au terre-plein du port, les immeubles sont implantés à l'alignement de la voie et présentent une hauteur importante (jusqu'à R+2+C). Le long de la rue du Colombier, les habitations pavillonnaires sont moins hautes (R+C).

La zone 1AUc du Colombier est destinée à densifier un cœur d'îlot, resté disponible, en permettant la mise en place d'une plus grande cohérence d'organisation du bâti. La création d'un quartier d'habitat permettra d'assurer le lien entre des espaces construits sans liaison en assurant une densité de 20 logements/ha dans le respect des préconisations du SCoT du Trégor.

Afin de favoriser une bonne insertion du bâti dans le paysage urbain existant, la zone est classée en 1AUc, zonage qui correspond aux quartiers d'habitat avoïnants (zonage UC prévu le long de la rue du Colombier).

Ce classement permet de construire sur une emprise foncière de 70 % maximum, à une hauteur de 9,5 m maximum au faitage (ce qui correspond à la hauteur de R+1+C des bâtiments existants dans le quartier).

De plus, les orientations d'aménagement et de programmation prévoient la reconstitution lors de l'aménagement des talus plantés existants dans la zone. Afin d'assurer la liaison entre les différentes voiries du quartier, une voie de desserte associée à un cheminement piétonnier devra être créée qui reliera la rue du Colombier à la rue Pierre Loti.



- zone 1AUd à Trogoult (1,70 ha),

La zone 1AUd de Trogoult est située au Sud de l'agglomération de Perros, en limite du quartier du Port, sur des parcelles agricoles se trouvant en extension de l'agglomération. Elle est desservie, au Nord par la rue du Doc. Saliou, à l'Est par le chemin de Lann Ar Mor et à l'Ouest par le chemin de Trogoult. Elle est encadrée sur ses limites Nord, Ouest et Sud par des constructions d'habitat pavillonnaire (R+C), dont certaines sont relativement récentes.

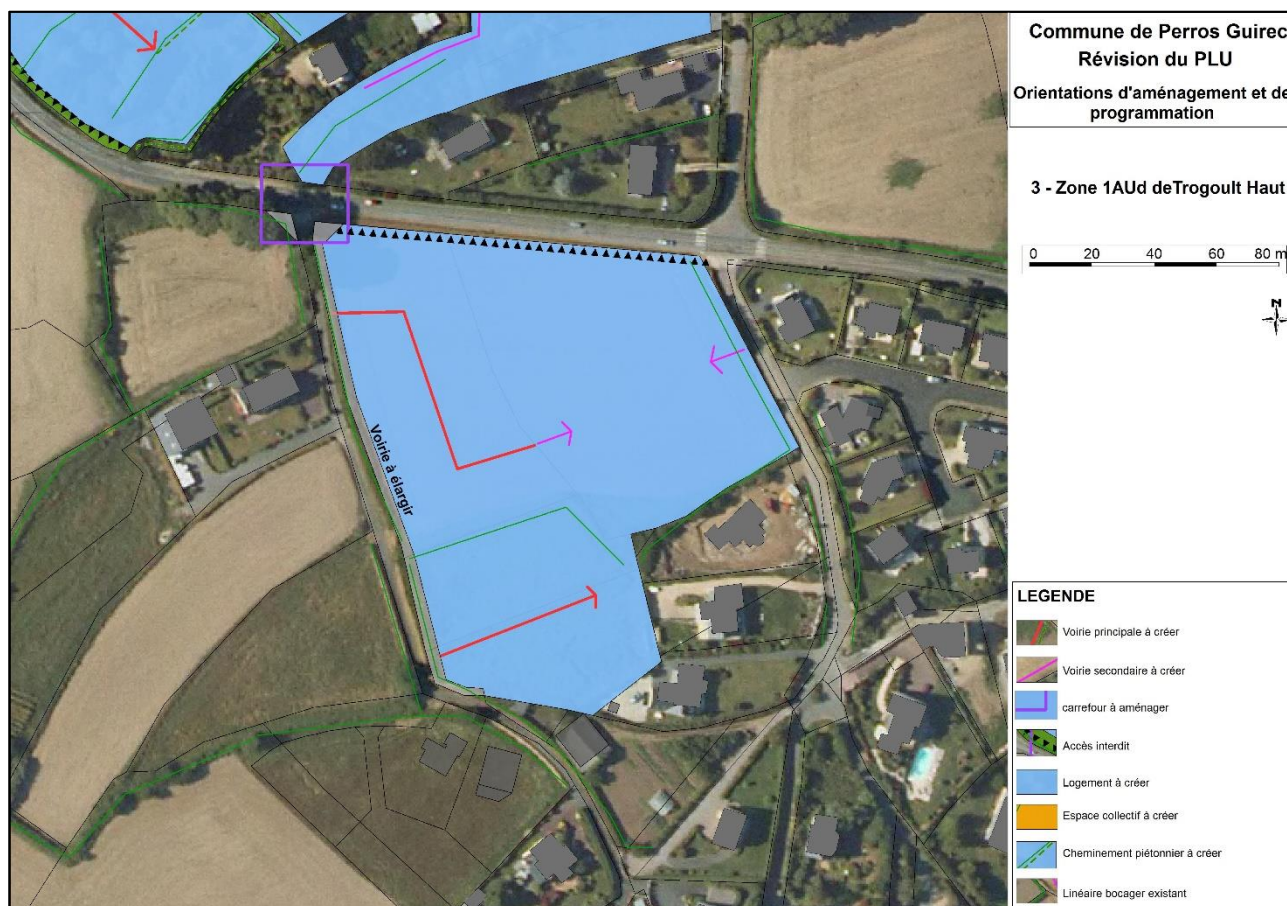
La zone 1AUd se trouve, à vol d'oiseau, à moins de 500 m du port et moins de 700 m du collège des Sept Iles, des équipements sportifs et de la future zone commerciale de Kerabram.

La zone 1AUd de Trogoult est destinée à poursuivre l'urbanisation existant le long du chemin de Trogoult. La création d'un quartier d'habitat permettra de compléter la structure urbaine le long de cette voie en assurant une densité de 20 logements/ha dans le respect des préconisations du SCoT du Trégor.

Afin de favoriser une bonne insertion du bâti dans le paysage urbain existant, la zone est classée en 1AUd, zonage qui correspond aux quartiers d'habitat voisins (zonage UD prévu le long de la rue du Doc. Saliou).

Compte tenu de la situation d'extension de l'urbanisation, aux franges de la ville, le classement permet de construire sur une emprise foncière de 40 % maximum, à une hauteur de 9,5 m maximum au faîtage (ce qui correspond à la hauteur de R+C des bâtiments existants dans le quartier).

De plus, les orientations d'aménagement et de programmation prévoient la reconstitution lors de l'aménagement des talus plantés existants dans la zone.



- zones 1AUc à Traou Costiou (3,14 ha)

Les zones 1AUc de Traou Costiou sont situées au Sud de l'agglomération de Perros, sur des parcelles agricoles se trouvant en extension de l'agglomération. Elles sont desservies, à l'Ouest par la rue des Frères Kerbrat, à l'Est par le chemin de Traou Costiou (voie à élargir) et au Sud par la rue du Dr. Saliou. Elles sont encadrées sur leurs limites Nord, Ouest et Est par des constructions d'habitat pavillonnaire (R+C).

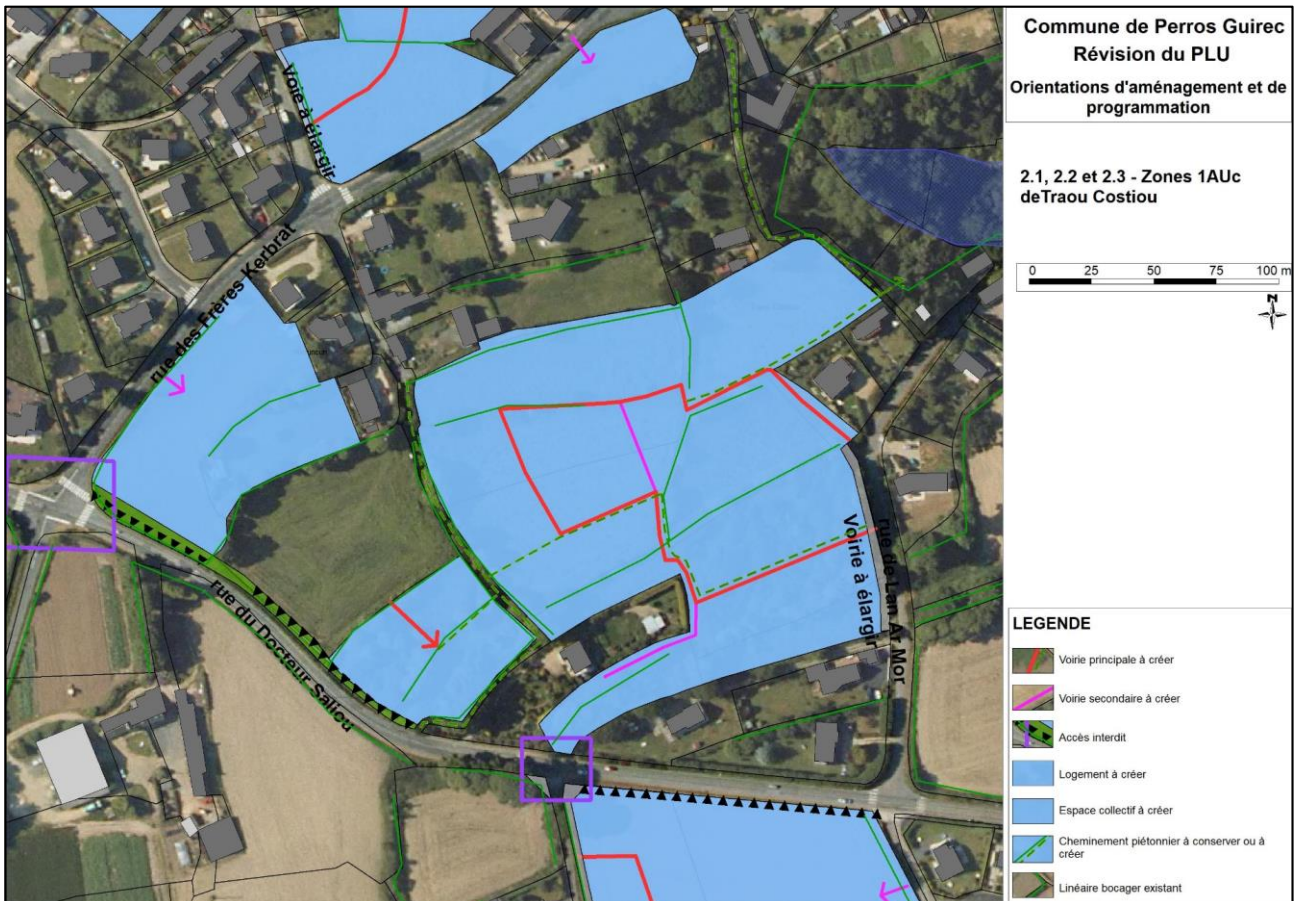
Ces zones 1AUc se trouvent, à vol d'oiseau, à 1,2 km du centre-ville et à moins de 500 m du port, du collège des Sept Iles, des équipements sportifs et de la future zone commerciale de Kerabram.

Les zones 1AUc de Traou Costiou sont destinées à renforcer l'urbanisation existante au Nord de la rue du Doc. Saliou. La création d'un quartier d'habitat permettra de compléter la structure urbaine le long de cette voie en assurant une densité de 20 logements/ha dans le respect des préconisations du SCoT du Trégor.

Afin de favoriser une bonne insertion du bâti dans le paysage urbain existant, la zone est classée en 1AUc, zonage qui correspond aux quartiers d'habitat voisins (zonage UC prévu au Nord dans le secteur de Keruncun).

Afin de densifier l'urbanisation, aux franges de la ville, entre des quartiers résidentiels et la partie rurale de la commune, le classement permet de construire sur une emprise foncière de 70 % maximum, à une hauteur de 9,5 m maximum au faitage (ce qui correspond à la hauteur de R+C des bâtiments existants dans le quartier).

De plus, les orientations d'aménagement et de programmation prévoient la reconstitution lors de l'aménagement des talus plantés existants dans la zone et la prolongation du chemin existant au cœur de la zone (chemin de Keruncun).



- zone 1AUc à Keruncun (0,28 ha),

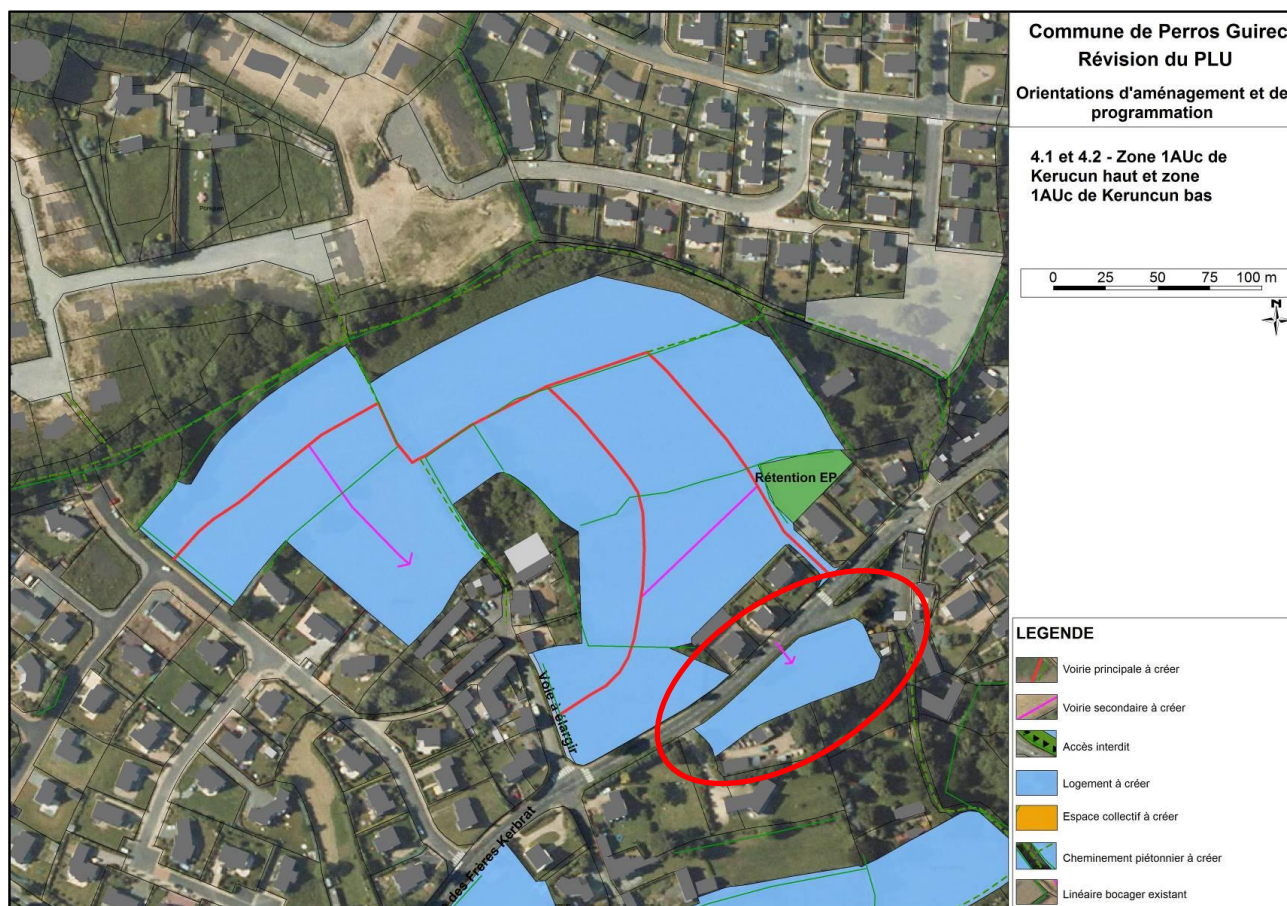
La zone 1AUc de Keruncun est située au Sud de l'agglomération de Perros, sur une parcelle de pelouse bordant la rue des Frères Kerbrat (voie d'accès au Centre-Ville de Perros) se trouvant en densification de l'urbanisation. Elle est desservie, au Nord par la rue des Frères Kerbrat qui forme la limite des espaces proches du rivage. Elle est complètement entourée par des constructions d'habitat pavillonnaire (R+C).

Cette zone 1AUc se trouve, à vol d'oiseau, à 1 km du centre-ville et à 500 m du collège des Sept Iles, des équipements sportifs et de la future zone commerciale de Kerabram.

La zone 1AUc de Keruncun est destinée à renforcer l'urbanisation résidentielle existante au Nord de la rue du Doc. Saliou. La création d'un ensemble de 4 habitations minimum permettra de compléter la structure urbaine le long de la rue des Frères Kerbrat en assurant une densité de 20 logements/ha dans le respect des préconisations du SCOT du Trégor.

Afin de favoriser une bonne insertion du bâti dans le paysage urbain existant, la zone est classée en 1AUc, zonage qui correspond aux quartiers d'habitat voisins (zonage UC prévu au Nord dans le secteur de Keruncun).

Afin de densifier l'urbanisation, au cœur de la ville, tout en conservant le caractère résidentiel du quartier, le classement permet de construire sur une emprise foncière de 70 % maximum, à une hauteur de 9,5 m maximum au faitage (ce qui correspond à la hauteur de R+C des bâtiments existants dans le quartier).



- zone 1AUa à Goas An Abat (0,54 ha),

La zone 1AUa de Goas An Abat est située immédiatement au Sud-Est du centre-ville de Perros, sur une parcelle restée vierge au cœur de l'agglomération. Implantée aux abords de la place des Halles où se tient le marché hebdomadaire, elle est desservie, au Sud par la rue de Goas An Abat et au Nord par la rue Hilda Gélis-Didot. Elle est entourée de constructions denses pouvant présenter des hauteurs importantes (R+2+C).

Cette zone 1AUa se trouve, à vol d'oiseau, à moins de 300 m de la mairie, de la Poste, des écoles et des commerces du centre-ville et à 100 m de l'église de Perros.

La zone 1AUa de Goas An Abat est destinée à densifier l'urbanisation par comblement d'une dent creuse du centre-ville. La création d'un ensemble de 8 logements minimum permettra de compléter la structure urbaine de la ville en assurant une densité de 20 logements/ha dans le respect des préconisations du SCoT du Trégor.

Cette parcelle sera également le support de création d'un équipement de régulation des eaux pluviales devant bénéficier à cette partie du centre-ville.

Afin de favoriser une bonne insertion du bâti dans le paysage urbain existant, la zone est classée en 1AUa, zonage qui correspond aux quartiers d'habitat voisins (zonage UAb prévu sur le secteur du centre-ville).

Afin de densifier l'urbanisation de la ville, dans un quartier densément bâti, le classement permet de construire sur une emprise foncière comprise entre 80 et 100 % maximum en fonction de la taille de l'unité foncière, à une hauteur de 13,5 m maximum au faitage (ce qui correspond à la hauteur de R+2+C des bâtiments existants dans le quartier).

De plus, les orientations d'aménagement et de programmation prévoient la création de liaisons avec les quartiers voisins (2 dessertes véhicules prévues et un cheminement piétonnier vers la place des Halles).



- zone 1AUc à Crec'h Morvan (0,96 ha),

La zone 1AUc de Crec'h Morvan est située immédiatement au Nord-Est du centre-ville de Perros, sur une parcelle restée vierge au cœur de l'agglomération. Implantée au-dessus de la plage de Trestrignel, elle est desservie, à l'Ouest par la rue Théodore Botrel et au Nord par le chemin de Crec'h Morvan. Elle est entourée de constructions pavillonnaires (R+C).

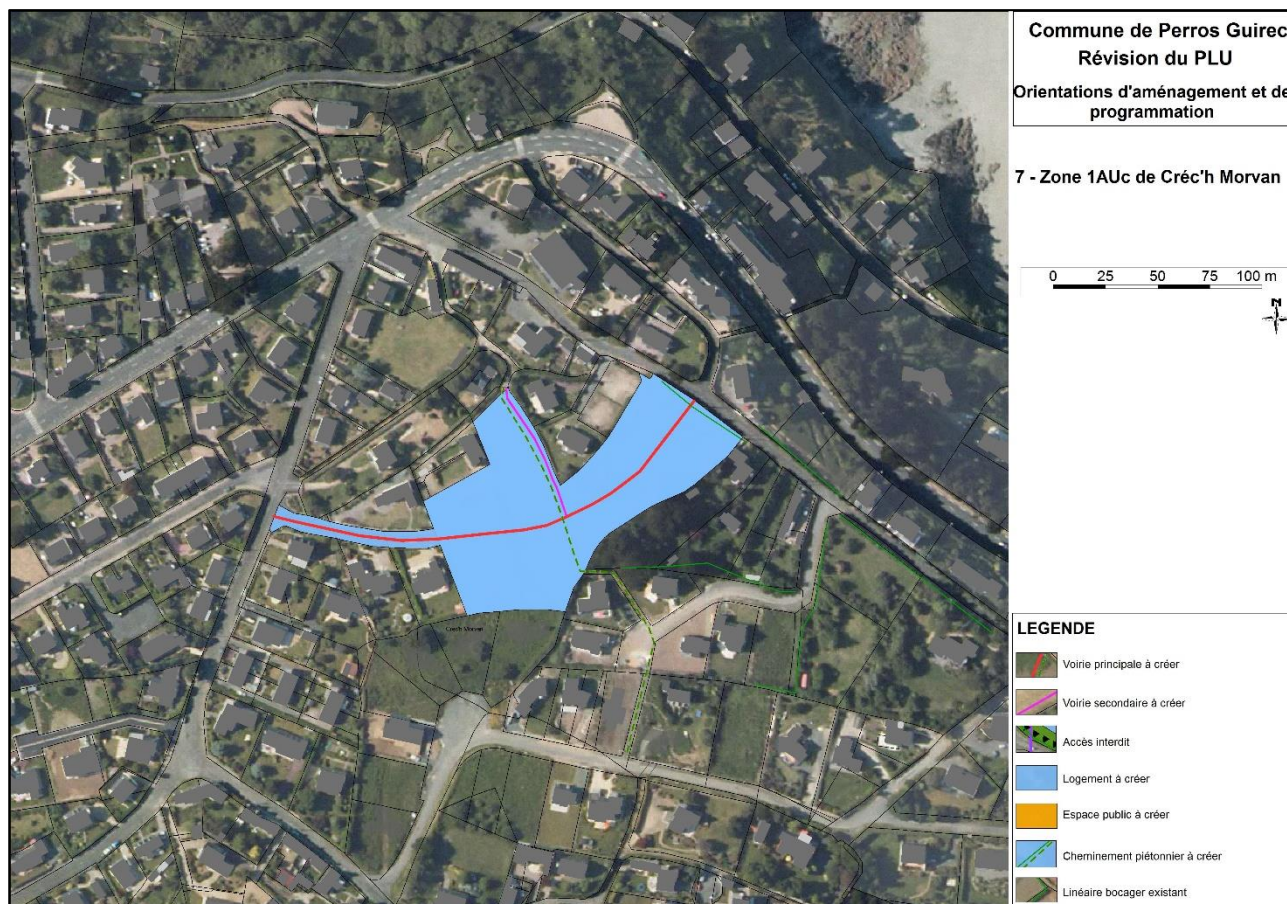
Cette zone 1AUc se trouve, à vol d'oiseau, à moins de 600 m de la mairie, de la Poste, des écoles et des commerces du centre-ville.

La zone 1AUc de Crec'h Morvan est destinée à densifier l'urbanisation par comblement d'une dent creuse du centre-ville. La création d'un ensemble de 17 logements minimum permettra de compléter la structure urbaine de la ville en assurant une densité de 20 logements/ha dans le respect des préconisations du SCoT du Trégor.

Afin de favoriser une bonne insertion du bâti dans le paysage urbain existant, la zone est classée en 1AUc, zonage qui correspond aux quartiers d'habitat voisins (zonage UC prévu sur le secteur pavillonnaire situé au Nord-Est du centre-ville).

Afin de densifier l'urbanisation, au cœur de la ville, tout en conservant le caractère résidentiel du quartier, le classement permet de construire sur une emprise foncière de 70 % maximum, à une hauteur de 9,5 m maximum au faitage (ce qui correspond à la hauteur de R+C des bâtiments existants dans le quartier).

De plus, les orientations d'aménagement et de programmation prévoient la création de liaisons avec les quartiers voisins (3 dessertes véhicules prévues et un cheminement piétonnier entre le chemin de Crec'h Morvan et la rue Georges Hana-Sabbagh).



- zone 1AUca à Trestraou Haut, rue de Trébuic (1,17 ha),

La zone 1AUca de Trestraou est située au Nord-Ouest du centre-ville de Perros, au-dessus de la plage de Trestraou, sur des parcelles vierges, enclavées dans la ville. Elle est desservie, au Nord par la rue de Trébuic. Elle est encadrée sur ses limites Ouest et Nord par des constructions d'habitat pavillonnaire et au Sud par un boisement (classer en EBC) bordant la route de la corniche et au-delà des quartiers pavillonnaires.

Le quartier de Trestraou, parmi l'un des premiers sites touristiques de la ville, dispose d'équipements (palais des congrès, casino, thalassothérapie, hôtels, camping,...) et de nombreux commerces. Il présente une structuration urbaine dense et organisée. Les immeubles présentent une hauteur importante sur le front de mer (jusqu'à R+3+C) et sont moins haut en retrait (R+1+C pour les dernière opérations, av. du casino).

La zone 1AUca de Trestraou est destinée à densifier un cœur d'îlot, resté disponible, en permettant la mise en place d'une plus grande cohérence d'organisation du bâti. La création d'un ensemble de 22 logements minimum permettra de compléter la structure urbaine de la ville en assurant une densité de 20 logements/ha dans le respect des préconisations du SCoT du Trégor.

Afin de favoriser une bonne insertion du bâti dans le paysage urbain existant, la zone est classée en 1AUca, zonage qui correspond aux quartiers d'habitat voisins surplombant la plage de Trestraou.

Pour tenir compte de la proximité du littoral dans un site très touristique et des abords du boisement classé, ce classement permet de construire sur une emprise foncière de 40 % maximum, à une hauteur de 9,5 m maximum au faitage (ce qui correspond à la hauteur de R+1+C des bâtiments existants dans le quartier).



- zone 1AUc à La Clarté (0,70 ha),

La zone 1AUc de La Clarté est située immédiatement au Sud du centre de La Clarté, sur une parcelle restée vierge au cœur de l'agglomération.

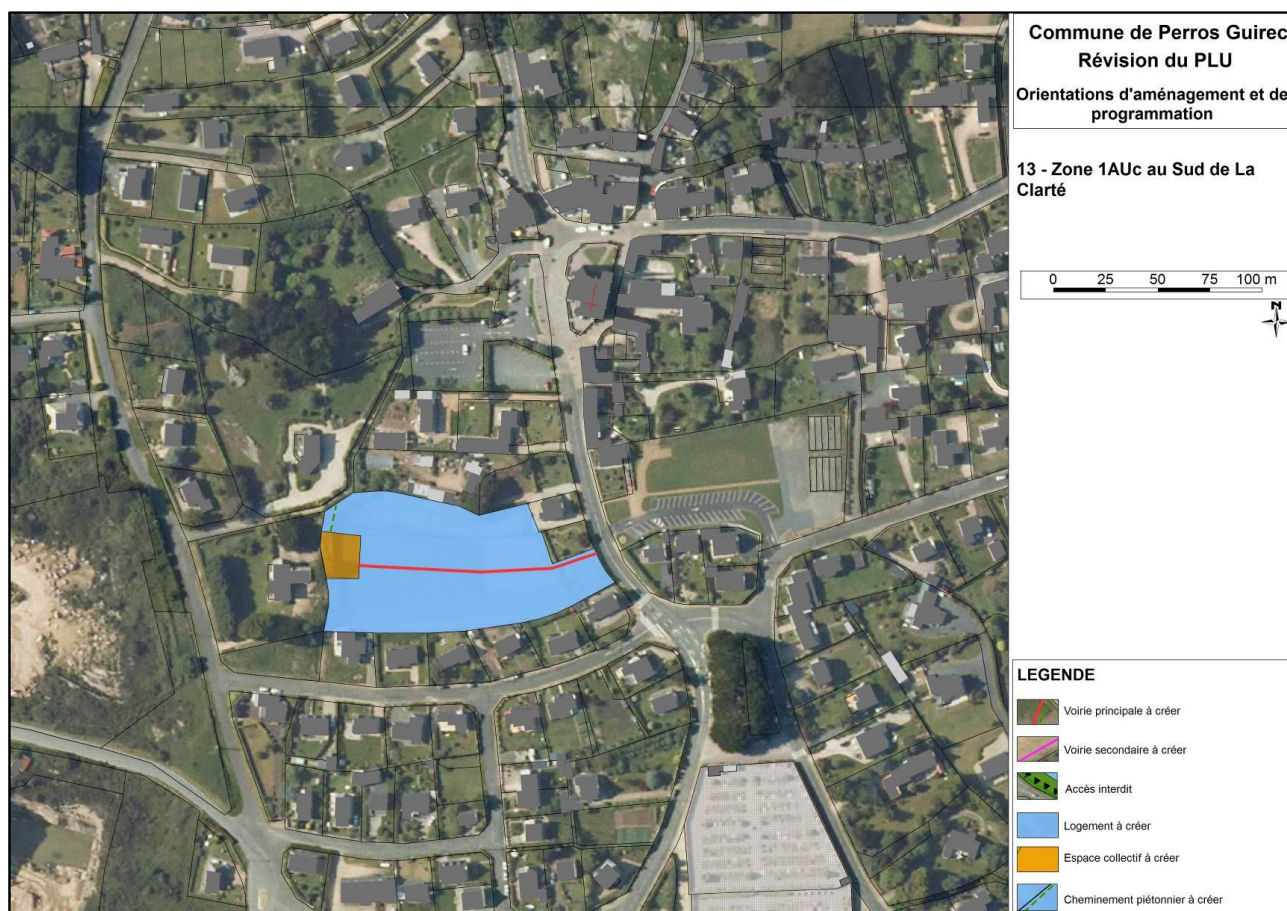
Implantée à 100 m de L'église de La Clarté et des commerces qui l'entourent (restaurant, bar, tabac-presse), elle est desservie, à l'Est par la rue de Pleumeur. Elle est entourée de constructions pavillonnaires (R+C).

La zone 1AUc de La Clarté est destinée à densifier l'urbanisation par comblement d'une dent creuse du centre-ville. La création d'un ensemble de 13 logements minimum permettra de compléter la structure urbaine de la ville en assurant une densité de 20 logements/ha dans le respect des préconisations du SCoT du Trégor.

Afin de favoriser une bonne insertion du bâti dans le paysage urbain existant, la zone est classée en 1AUc, zonage qui correspond aux quartiers d'habitat voisins (zonage UC prévu sur le secteur pavillonnaire situé au Sud de la zone).

Afin de densifier l'urbanisation, au cœur de la ville, tout en conservant le caractère résidentiel du quartier, le classement permet de construire sur une emprise foncière de 70 % maximum, à une hauteur de 9,5 m maximum au faitage (ce qui correspond à la hauteur de R+C des bâtiments existants dans le quartier).

De plus, les orientations d'aménagement et de programmation prévoient la création de liaisons avec les quartiers voisins (1 desserte véhicule prévue et un cheminement piétonnier entre la voie de desserte de la zone et le cheminement piétonnier existant au Nord-Ouest, permettant de rejoindre la place de l'église à pieds).



- zone 1AUE à Mezo Bras – Ploumanac’h (2,07 ha)

Ce secteur à vocation de stationnement (voiture et vélos) et de stockage des bateaux est situé en extension de l’urbanisation dans la continuité de l’agglomération de Ploumanac’h. Il bénéficie d’un double accès par la rue de Saint-Guirec à l’Ouest et par la rue du Phare au Nord.

Implanté à 165 m du port de PLOUMANAC’H, 350 m de la plage de Saint-Guirec, 250 m des espaces commerciaux du village (restaurants, bars, boulangeries, souvenirs,...), cette zone est bordée de constructions pavillonnaires (R+C à R+1+C) denses sur ses limites Nord et Ouest et d’espaces naturels sur ses limites Est et Sud (zone de développement futur pour de l’habitat 2AUB au Sud).

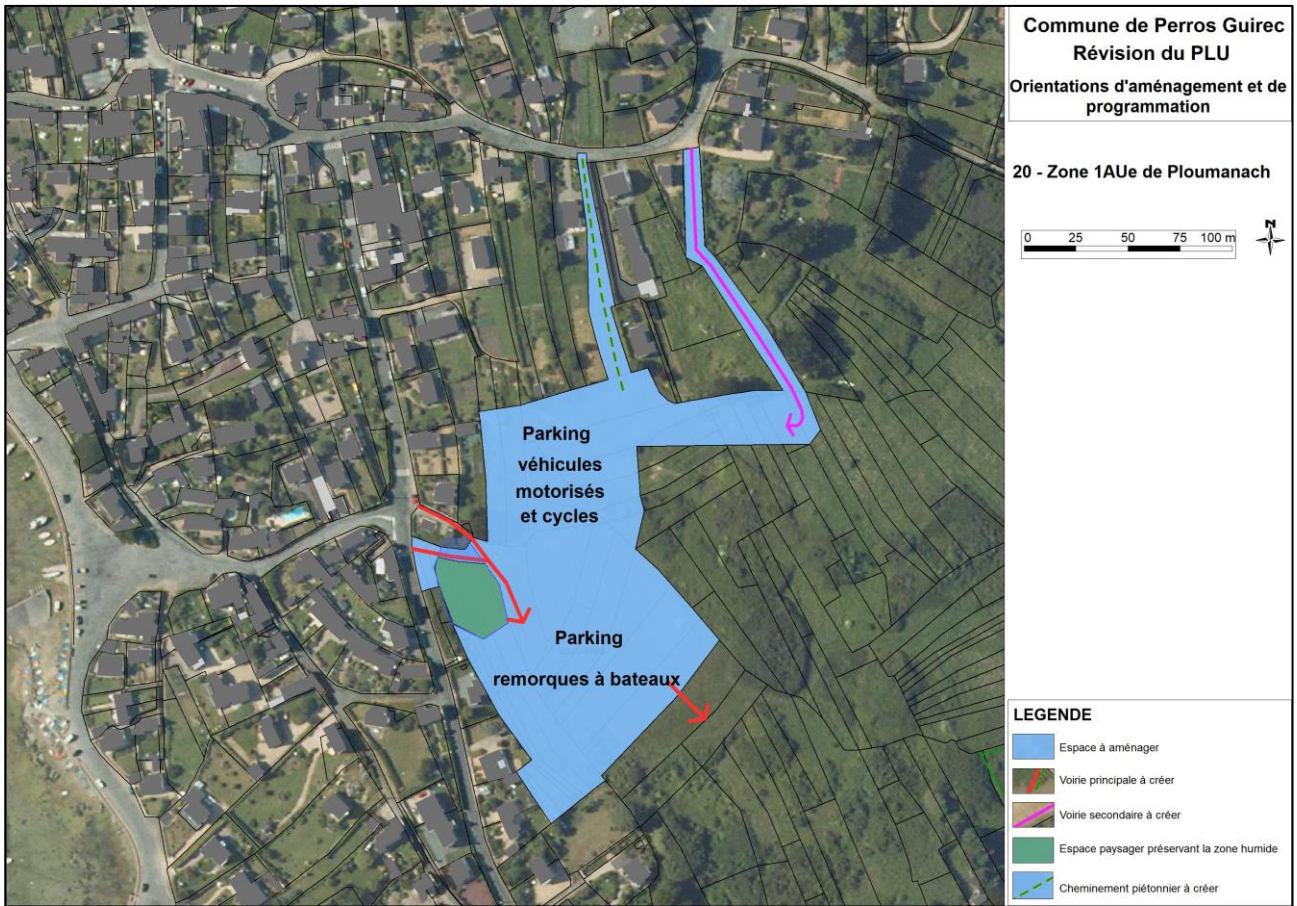
Le quartier de Ploumanac’h est un site touristique de premier plan du fait de la présence de plusieurs pôles d’attractivité : le port de plaisance qui est également port de départ des vedettes proposant des excursions en mer, la plage de Saint-Guirec, le sentier des douaniers permettant de découvrir les rochers de la côte de Granit Rose et la Maison du Littoral.

Malgré la présence d’environ 400 places de stationnement au sein de 3 parkings, ce quartier, à la structure urbaine de village, connaît en été et lors des week-ends d’avant et d’arrière-saison d’importantes difficultés en matière de stationnement et de circulation.

C’est pourquoi la commune souhaite créer à l’entrée du village un espace de stationnement pour les voitures, les bus et les cycles de façon à répondre à la forte fréquentation touristique.

De plus, un aménagement des quais du port est envisagé pour améliorer l’image de ce site en adéquation avec son importante fréquentation. Cet aménagement amènera le déplacement des remorques à bateaux actuellement stockées sur les quais. Il y a donc nécessité de prévoir un nouveau stockage des remorques à bateaux facilement accessible depuis le port (accès face à la rue du port). C’est la seconde vocation prévue pour cette zone 1AUE.

La commune a réservé un emplacement (n°15) pour réaliser ces projets publics qui contribueront à améliorer le fonctionnement de PLOUMANAC’H lors des périodes d’affluence estivales.



- zone 2Aub à Mezo Bras – Ploumanac’h (2,11 ha).

Cette zone est située en extension de l’urbanisation dans la continuité de l’agglomération de PLOUMANAC’H. Du fait de la configuration de l’agglomération de Ploumanac’h implantée sur une presqu’île, la zone de Mezo Braz est le seul espace restant disponible en continuité du bâti existant. Elle bénéficie d’un double accès par la rue de Ranolien située au Sud et la zone 1AUe située au Nord (voir ci-dessus).

Implantée à 165 m du port de PLOUMANAC’H, 400 m de la plage de Saint-Guirec, 300 m des espaces commerciaux du village (restaurants, bars, boulangeries, souvenirs,...) et moins de 100 m de l’école, cette zone est bordée de constructions pavillonnaires (R+C à R+1+C) denses sur ses limites Ouest et Sud et d’espaces naturels sur sa limite Est (zone de développement futur pour de l’habitat 2Aub au Sud).

Cette zone sera à urbaniser dans un second temps, après la réalisation de l’aménagement envisagé au Nord afin d’assurer sa continuité avec l’urbanisation, dans le respect du règlement de la zone UB, règlement appliqué au quartier avoisinants la zone.

Afin de favoriser une bonne insertion des constructions dans l’environnement bâti et naturel, toute en permettant une gestion économe de l’espace, le règlement de cette zone autorise l’implantation sur une emprise allant de 70 à 80 % de l’unité foncière en fonction de la taille de celle-ci (+ ou - 250 m²) et à une hauteur maximale de 13 m au faitage.



- zone 2AUd à Traou Morgan (4,8 ha)

La zone 2AUd de Traou Morgan est située au Sud de l'agglomération de Perros, en limite du quartier du Port, sur des parcelles agricoles se trouvant en extension de l'agglomération. Elle est desservie, au Nord par la rue du Dr. Saliou, à l'Est par le chemin de Trogoult et à l'Ouest par le chemin de Traou Morgan.

Elle est encadrée sur sa limite Est par des constructions d'habitat pavillonnaire, dont certaines sont relativement récentes, et une zone 1AUc (de Trogoult – voir ci-dessus) destinée au développement de l'habitat et sur sa limite Sud-Ouest par un hameau d'habitations traditionnelles (hameau de Traou Morgan) et des installations d'équipement public : hangar des services techniques municipaux.

La zone 2AUd se trouve, à vol d'oiseau, à 580 m du port et moins de 700 m du collège des Sept Iles, des équipements sportifs et de la future zone commerciale de Kerabram.

La zone 2AUd de Traou Morgan est destinée à poursuivre dans un second temps (après les développements d'urbanisation prévus à Traou Costiou et Trogoult, afin d'assurer la continuité d'urbanisation) l'urbanisation existant le à Trogoult. La création d'un quartier d'habitat permettra de compléter la structure urbaine en assurant une densité de 20 logements/ha dans le respect des préconisations du SCoT du Trégor.

Seule la partie Ouest de cette zone de 10,7 ha est concernée par l'extension limitée de l'urbanisation. En effet, sa partie Est ne se trouve pas au sein des espaces proches du rivage.

Afin de favoriser une bonne insertion du bâti dans le paysage urbain existant, la zone est classée en 2AUd, dans la continuité de la zone 1AUd voisine.

Compte tenu de la situation d'extension de l'urbanisation, en continuité de la ville, le classement permet de construire sur une emprise foncière de 40 % maximum, à une hauteur de 9,5 m maximum au faitage (ce qui correspond à la hauteur de R+C des bâtiments existants dans le quartier).

La bonne insertion paysagère du quartier sera assurée notamment par le maintien ou la reconstitution des talus plantés identifiés dans la zone.



Les exploitations agricoles situées dans les Espaces Proches du Rivage

Art. L.121-10 du code de l'urbanisme

« Par dérogation aux dispositions de l'article L. 121-8, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

A PERROS-GUIREC, 4 exploitations agricoles possèdent leur siège sur la commune. Elles se trouvent à Kernivinen, Kervelegan, Kervaslet et Kerulvoas. Aucune n'est donc située dans les Espaces Proches du Rivage.

6.2.5. LA BANDE DES 100 METRES

Art. L.121-16 du Code de l'urbanisme

« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement. »

Dans le présent PLU de PERROS-GUIREC, la bande des 100 mètres ne s'applique pas à l'échelle des zones U, reconnaissant la présence d'espaces physiquement urbanisés. Ainsi, la bande des 100 mètres ne s'applique pas au niveau (voir carte de synthèse de l'application de la loi Littoral, page 141 du présent Tome 2 du rapport de présentation) :

- **du secteur urbanisé de RANDREUS,**
- **de l'agglomération du village de PLOUMANAC'H,**
- **de l'agglomération de PERROS-GUIREC : quartiers de Trestraou, Trestrignel, le Port.**

Seules trois zones UCb constituées de bâtiments présentant une faible densité se trouvent en partie dans la bande des 100 m aux abords du quartier de Trestraou. Pour tenir compte de cette particularité, le règlement de cette zone limite la constructibilité aux seules extensions de bâtiments existants et dans la limite d'une emprise au sol maximale de 30 m² pour chacune des constructions existantes (habitation existante ou annexe existante).

En dehors des espaces listés ci-dessus, les dispositions de la bande des 100 mètres s'appliquent sur tout le front de mer de la commune, dans les espaces classés en zones A, N ou N :

- ensemble des Iles,
- vallée des Grands Traouiëro,
- vallée des petits Traouiëro,
- pointe de Ploumanac'h,
- falaises de La Clarté jusqu'à la pointe de Beg Ar Storloc'h,
- Pointe du Sphinx, aux abords du chemin de la Messe,
- Pointe du château,

La façade Est de la ville étant complètement urbanisée, elle n'est pas concernée par la bande inconstructible des 100 m.

Dans ces secteurs, il existe parfois des constructions ou groupement de constructions. Néanmoins, la commune a considéré que ceux-ci ne présentaient pas une densité suffisamment significative de constructions, pour être qualifiés d'espaces urbanisés. Ils sont classés en zone N ou NL. Le PLU n'y permet aucune extension, même limitée, mais uniquement la rénovation des bâtiments dans les volumes existants.

6.2.6. LES TERRAINS DE CAMPING OU DE STATIONNEMENT DE CARAVANES

Art. L.121-9 et L.121-18 du Code de l'urbanisme

«L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme.».

« L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale. »

Les extensions de camping sont autorisées en continuité des agglomérations et villages existants et doivent s'accorder aux dispositions de protection de l'environnement, de la biodiversité et des paysages.

Aucun nouveau camping, ni extension ne sont autorisés au sein d'une coupure d'urbanisation au sens de la loi Littoral, d'un secteur d'espace remarquables ou dans la bande littorale des 100 mètres.

La commune compte cinq campings (voir carte de synthèse de l'application de la loi Littoral, page 141 du présent Tome 2 du rapport de présentation) :

- à **Trestraou** : camping de Trestraou - 180 emplacements (arrêté préfectoral du 18 juillet 1994)
- **rue de Toul Al Lann** : camping de Clairefontaine - 180 emplacements (arrêté préfectoral du 28 juin 1979)
- à **Ploumanac'h** : camping West camping - 53 emplacements (arrêté préfectoral du 05 novembre 2002)
- à **Ploumanac'h** : camping Le Ranolien - 524 emplacements (arrêté préfectoral du 01 septembre 2004)
- **aire naturelle de camping à Barnabanec** : ferme de Kerangloff – 25 emplacements (arrêté préfectoral du 09 décembre 1997)

Les trois premiers campings de cette liste se situent respectivement au sein au sein de la ville (plage de Trestraou), en extension immédiate de l'agglomération de Perros ou de celle de Ploumanac'h. Ils sont classés en zone UT qui autorise les nouvelles constructions liées aux activités d'hébergement de loisir (camping, hébergement hôtelier, logement de fonction, aire de jeux et de sports, commerce, bureaux, services, équipements collectifs et stationnement des véhicules).

Celui de Ploumanac'h et Barnabanec sont situés hors espace urbanisé

- Le Ranolien se trouve au sein des espaces remarquables et sa bordure Est est concernée par la bande inconstructible des 100 m.
- La ferme de Kerangloff se trouve au sein de l'espace rural inconstructible (zone agricole A).

Du fait de ces contraintes environnementales et territoriales, ces campings sont classés en zone NT qui sont des Sites de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités. Ce zonage tient compte des structures existantes en autorisant leur extension limitée sans création de nouveaux bâtiment, compte tenu de la situation de ces équipements hors des espaces urbanisés de la commune (voir extraits cartographiques ci-dessous).

Ce classement autorise (hors de la bande inconstructible de 100 m depuis la limite haute du rivage) l'aménagement d'aires naturelles de camping, de caravanage et d'accueil de camping-cars, aménagées ainsi que les aires de jeux et de sports et l'aménagement et l'extension des équipements techniques d'accueil, logements de fonction et bâtiments d'activités nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Un nouveau site est également identifié en zone rurale, à Kervouvéden. Il est destiné à petit projet de structures temporaires de loisirs.

Les campings et espace de loisirs classés en zone NT



Camping de la ferme de Kerangloff à Barnabanec et projet d'espace de loisirs à Kervouvéden



Camping du Ranolien à Ploumanac'h

6.2.7. LES ESPACES REMARQUABLES

Articles L.121-23 et L.121-24 du Code de l'urbanisme

« Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.

Des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.

Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements.

Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan. »

Les espaces remarquables de la commune (zonés NL) sont situés en bordure du littoral (archipel des Sept Iles, Ile Tomé, landes de Ploumanac'h, vallée des Traouiëro, Falaises de La Clarté, Pointes du Sphinx et du Château, Bois de Crec'h Guegan). Les espaces remarquables concernent également des espaces maritimes de la commune (voir carte ci-dessous).

Ces secteurs sont remarquables de par leur configuration (terrains à flanc de coteau descendant vers la mer, points de vue remarquables...), de par la qualité des milieux naturels (falaises, dunes, vallées, zones humides, ...) et de par leur végétation (landes, boisements, zones humides,...).

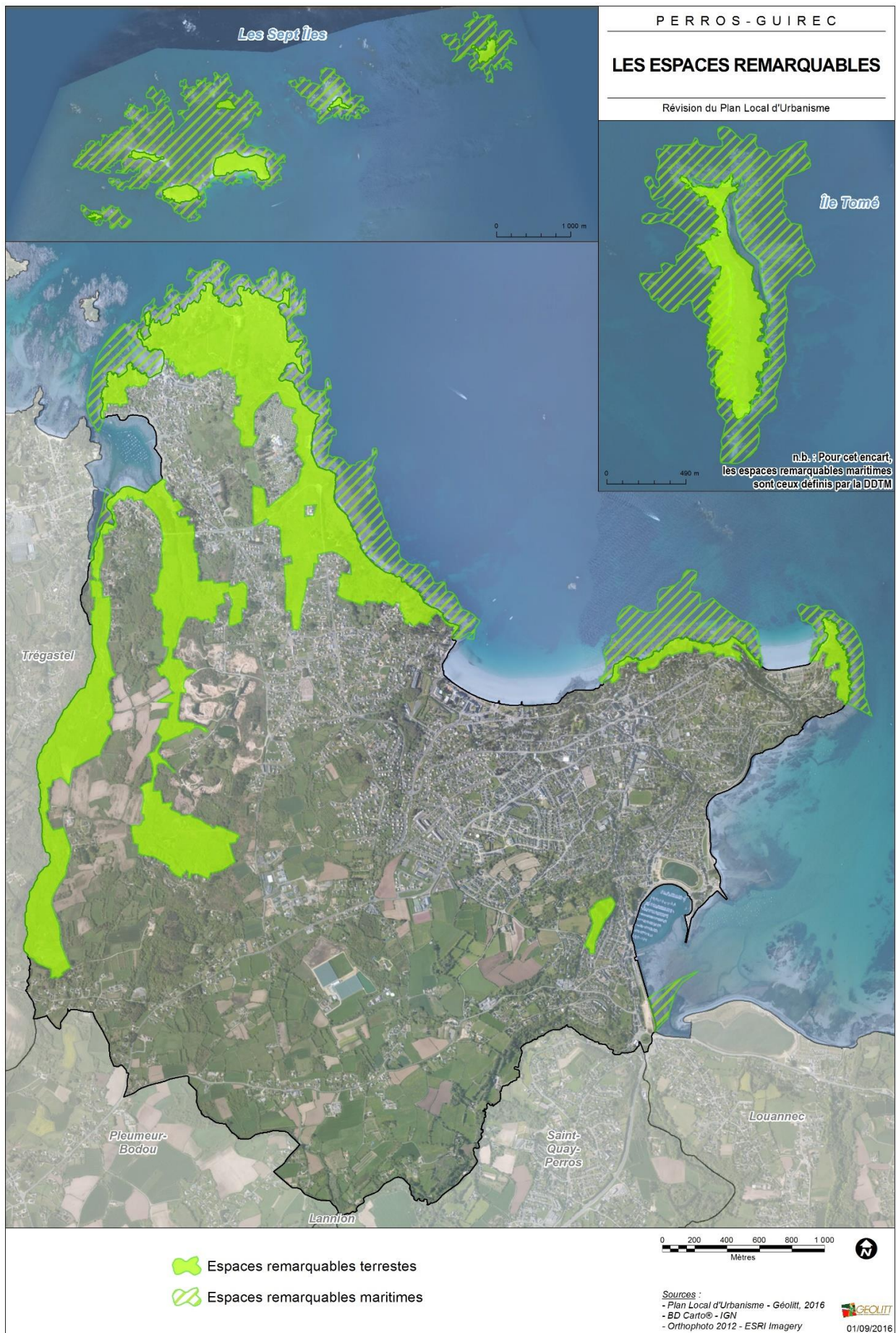
La limite des espaces remarquables identifiée au PLU reprend celle définie par les services de l'Etat en 1990 (qui couvraient 266 ha à terre et 512 ha en mer). Le présent PLU prévoit ainsi 276,04 ha à terre et 412,93 ha en mer. Ces espaces ont donc été redéfinis par rapport au PLU de 2005 qui ne couvrait que 242,48 ha à terre.

La modification de surface résulte principalement du fait que les constructions éparses présentes dans les espaces remarquables ne sont plus pastillées mais incluses dans ces espaces.

Les surfaces en mer correspondent aux données numérisées fournies par la DDTM ; la différence de surface s'explique donc probablement par l'utilisation de référencements géographiques différents entre 1990 et 2016. A terre, de petits ajustements ont été opérés pour tenir compte de l'évolution des milieux depuis 1990. Par exemple, dans le secteur du Bois d'Amour à Crec'h Guégan, la mairie a procédé à des acquisitions foncières du boisement. L'espace identifié en espace remarquable est différent de celui repéré en 1990, sur ses limites, mais correspond mieux au milieu boisé existant qui doit être protégé.

Dans les espaces remarquables, les possibilités d'aménagement sont très restreintes. Seuls sont possibles les aménagements légers admis dans l'article R.146-2 du Code de l'urbanisme à condition que leurs localisations et leurs aspects ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Il existe peu de constructions situées dans ces espaces remarquables. Les constructions éparses sont incluses dans le secteur NL.



PERROS-GUIREC n°47

Surface totale des sites sur la commune : 778 ha 82

ÉTAT des INFORMATIONS et des RÉFLEXIONS

Nom du site	Surface	Qualité et spécificité	Nature du site (L. 146.6 / R. 146.1)	État et usages du site	Situation foncière	Vocation proposée	Gestion proposée
47.1 - Le Bois d'Amour	3 ha 19	Intérêt paysager	Zone boisée proche du rivage (b)	Boisement dégradé	Zone de préemption (départementale) (pour partie)	Ouverture au public	
47.2 - Pointes du Sphinx et du Château et leur estran	46 ha 42 dont 35 ha 58 en DPM	Intérêt paysager	Estran, falaises et abords (a) Partie naturelle de cap (d) Partie naturelle du site inscrit (g)	Fréquentation importante liée au contexte urbain	Zone de préemption (pour partie) Propriété départementale (pour partie) Domaine Public Maritime (pour partie)	Protection et ouverture au public	
47.3 - Falaises de La Clarté et leur estran	64 ha 34 dont 24 ha 76 en DPM	Intérêt paysager fort Patrimoine culturel du littoral	Lande côtière, estran, falaises et abords (a) Partie naturelle de site classé (g)	Fréquentation importante du sentier Site et belvédère	Zone de préemption Domaine Public Maritime (pour partie)	Conservation paysagère	Eviter toute artificialisation
47.4 - Ile Tomé et son estran	119 ha 67 dont 95 ha 45 en DPM	Intérêt écologique fort (zoologique) Intérêt paysager fort	Lande côtière, estran, falaises et abords (a) Concentration naturelle d'espèces animales (f) (Puffin des Anglais)	Bon état Faible fréquentation	Domaine Public Maritime (pour partie) Propriété du Conservatoire de l'Espace Littoral	Protection stricte Extension éventuelle de la réserve des Sept Îles	Gestion écologique
47.5 - Archipel des Sept Îles	354 ha 89 dont 316 ha 15 en DPM	Intérêt zoologique exceptionnel Intérêt paysager Patrimoine culturel du littoral (fort de l'île aux Moines)	Landes, estran, falaises et abords (a) Îlots inhabités (c) Concentration naturelle d'espèces animales, espaces délimités pour conserver les espèces (f) Réserve naturelle en application de la Loi du 10 juillet 1976 (f)	Une seule île ouverte au public Dégradations	Domaine Public Maritime (pour partie) Propriété communale (pour partie) Propriété de l'état	Protection stricte paysagère et biologique	Gestion écologique : Comité de gestion existant Gestion associée du Conservatoire de l'Espace Littoral Maîtrise de la fréquentation sur l'île aux Moines

Source : DDE 22 - 1990

Nom du site	Surface	Qualité et spécificité	Nature du site (L. 146.6 / R. 146.1)	Etat et usages du site	Situation foncière	Vocation proposée	Gestion proposée
47.6 - Landes de Ploumanac'h	86 ha 53 dont 32 ha 08 en DPM	<u>Intérêt paysager fort</u> <u>Intérêts botanique et géomorphologique</u> (chaos) Patrimoine culturel du littoral (archéologique et historique)	Landes, estran, falaises et abords (a) Partie naturelle de cap (d) Parties naturelles de site inscrit et classé (g) Accident géologique remarquable (h)	Surfréquentation Mitage ancien	Propriété du Conservatoire de l'Espace Littoral (pour partie) Propriété communale (pour partie) Domaine Public Maritime (pour partie)	Protections paysagère et biologique Ouverture au public	Maîtrise de la fréquentation et restauration des zones dégradées
47.7 - Les Traouiéro	103 ha 79 dont 8 ha 27 en DPM	<u>Intérêt paysager fort</u> <u>Intérêt botanique important</u> <u>Intérêt géomorphologique</u> (chaos) Patrimoine culturel (archéologique et historique)	Lande (a) Espaces boisés proches du littoral (b) Marais, vasière (e) Parties naturelles de site inscrit et classé (g) Accident géologique remarquable (h)	Boisement Décharge ponctuelle Étang à marée Importante carrière au milieu du site	Propriété départementale (pour partie) Propriété communale (pour partie) Domaine Public Maritime (pour partie)	Conservation paysagère et biologique Ouverture mesurée au public	Gestion écologique

6.2.8. LES ESPACES BOISES CLASSES

Article L.121-27 du Code de l'urbanisme

« Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Le classement des espaces boisés au titre de la loi « Littoral » concerne les massifs et les entités boisés les plus significatifs. **Le projet de PLU propose un classement des espaces boisés, ajustant et complétant ceux identifiés dans les précédents documents d'urbanisme** (cf. dossier Espaces Boisés Classés au titre de l'article L121-27 du Code de l'urbanisme joint dans les pièces de procédure).

Type d'EBC	P.L.U. 2005	Projet de P.L.U.
Bois	58,51 ha malgré un affichage de 60,07 ha	59,65 ha
Hais, talus plantés	–	2324 ml
Arbre isolé	–	4 unités

Compte tenu du caractère urbain de la commune, les boisements occupent seulement 4 % du territoire communal. Cependant, la commune offre la particularité de disposer d'un grand bois au sein de l'urbanisation : bois de Crec'h Guégan au-dessus du port, acquis par la commune en novembre 2015.

Les autres boisements sont principalement des boisements d'accompagnement des cours d'eau (vallées des Grands et des Petits Traouiëro, vallon de Kerhuel,...).

Ces boisements sont en majorité constitués de futaie à chênaie – hêtraie.

Ces entités boisées présentent un ou plusieurs intérêts à être préservées : intérêts écologiques et/ou intérêts paysagers. (voir description détaillée, partie 7-1 du présent rapport de présentation)

Une phase préparatoire a permis de récolter diverses informations qui ont servi de base à la réflexion : les espaces boisés classés issus du PLU de 2005, le plan cadastral de la commune, la photographie aérienne de 2010 (© Orthophoto Lannion Trégor Communauté et Aéro-Data France), ainsi que tous les inventaires existants et en particulier l'inventaire forestier national.

Par la suite, des visites de terrain (bureau d'études Biosférenn) ont permis de mieux appréhender les boisements significatifs sur la commune de PERROS-GUIREC.

Afin d'identifier les espaces boisés significatifs sur la commune, plusieurs critères ont été retenus :

- boisements offrant un intérêt paysager fort
 - boisements en ligne de crête ;
 - boisements du plateau agricole ;
 - boisements en accompagnement de propriété de caractère ;
 - boisements en accompagnement de l'urbanisation.
- boisements présentant des écosystèmes particuliers

- boisements au sein de sites d'intérêt écologiques notamment au sein des sites Natura 2000, ZNIEFF et espaces remarquables.

- boisement au sein des vallées et vallons ;

Les secteurs recensés au titre des EBC, dans le PLU, sont les suivants :

- Vallée des Grands Traouiëro
- Vallée des Petits Traouiëro,
- Bois en zone urbaine et en périphérie :
 - Bois de Crec'h Guégan,
 - Secteur du Colombier,
 - Bois de la Bastille à Ploumanac'h,
 - Secteur de Crec'h Morvan,
 - Abords du camping du Ranolien
 - Rue de Trébuic,
 - Rue des Bons Enfants

Le dossier de classement des Espaces Boisés Classés significatifs a été validé par délibération du Conseil Municipal les 29 septembre 2015 et le 24 mars 2016. Il a été soumis à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites lors de sa séance du 28 avril 2016.

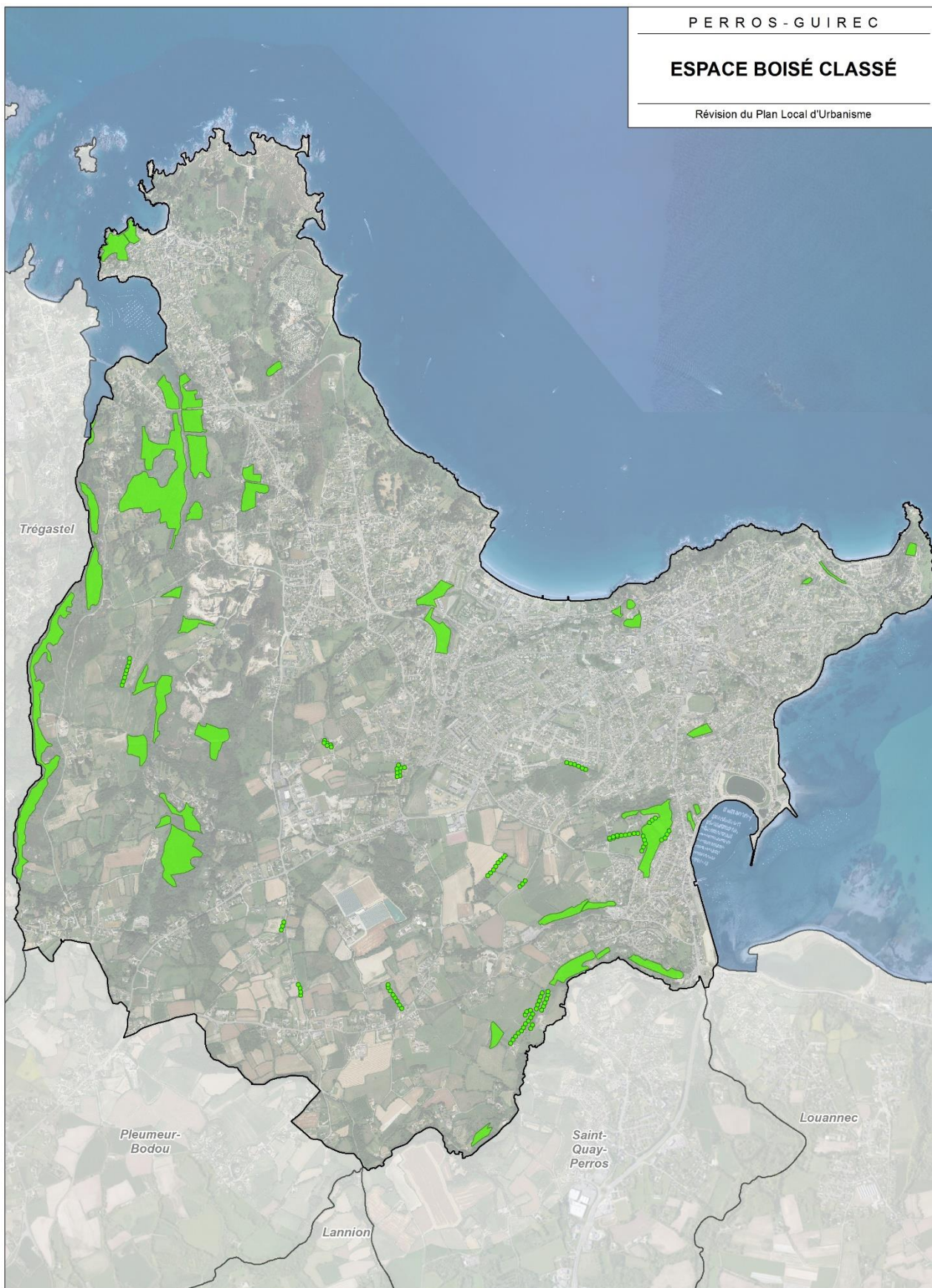
La CDNPS a émis un avis favorable à la proposition faite par la commune de classer 59,62 ha en EBC (contre 58,66 ha au PLU de 2005), sous réserve de revoir le classement de certaines parcelles des vallées de Traouiëro, de Kerduel, des boisements urbains de Ranolien et Crec'h Morvan. Des ajustements ont été effectués dans le secteur de Crec'h Morvan et du Moulin de la Lande du Crac, mais non sur les autres secteurs évoqués par la CDNPS (voir justifications en partie 7.1 du Tome 3 du rapport de présentation).



Après ajustement, les EBC représentent 59,65 hectares, soit environ 4 % de la superficie de la commune (voir carte ci-dessous).

PERROS - GUIREC

ESPACE BOISÉ CLASSÉ

Révision du Plan Local d'Urbanisme



-  Espace boisé classé (haie, talus)
-  Espace boisé classé



Sources :
- Plan Local d'Urbanisme - Géolitt, 2016
- BD Cartho® - IGN
- Orthophoto, aérienne 2012 - ESRI World Imagery et Géobretagne



6.2.9. LA CREATION DE NOUVELLES ROUTES

Art. L.121-6 du Code de l'urbanisme

« Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2 000 mètres du rivage. Cette disposition ne s'applique pas aux rives des plans d'eau intérieurs.

La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite.

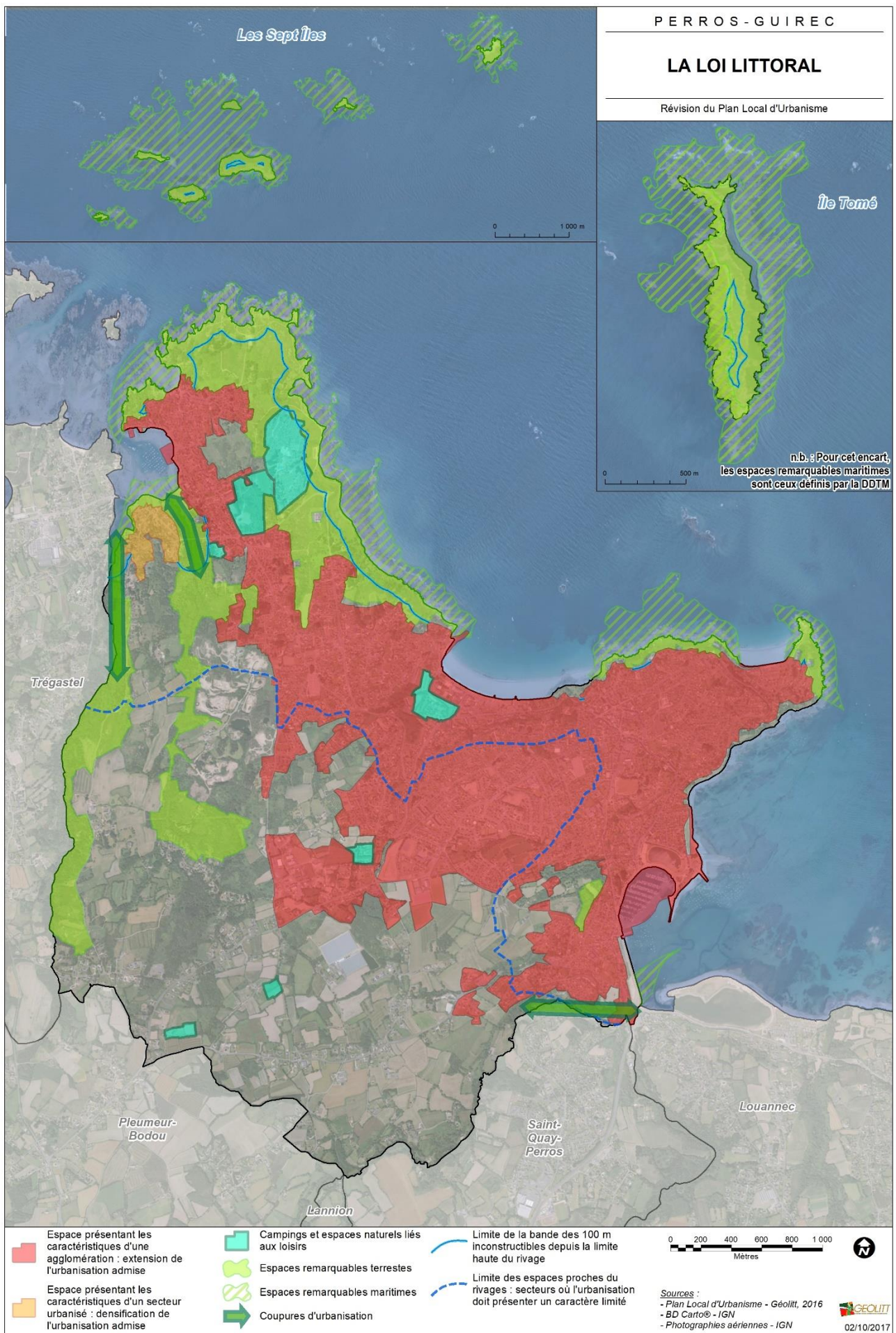
Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer.

Toutefois, les dispositions des premier, deuxième et troisième alinéas ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insularité. La commission départementale de la nature, des paysages et des sites est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature.

L'aménagement des routes dans la bande littorale définie à l'article L. 121-16 est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. »






Le PLU de PERROS-GUIREC ne prévoit ni la création de nouvelles routes de transit, de nouvelles routes sur les plages, sur les cordons lagunaires, sur les dunes ou en corniche, ni la création de routes de desserte locale sur le rivage.





Le PLU ne prévoit pas d'aménagements particuliers pour les routes existantes dans la bande littorale définie à l'article L.121-16.










ANNEXES






1- BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME





Sect.	Parc.	Adresse	Projet PLU	Date achèv	Critères de choix	Desserte par réseaux divers (eau, élec, tél.)	Photographie
AX	304	CREC H GUEGAN	N	1676	Dépendances du Manoir de Crec'h Guégan (17ème S), inscrit MH - Intérêt patrimonial et architectural	Dépendance accolée au manoir, entre 2 logements	
						2 dépendances non accolées au manoir	
AY	492	RUE ERNEST RENAN	N	1950	Maison-phare du Colombier (19ème S) Intérêt patrimonial et architectural	Par servitude de passage sur fonds privé	
B	701	RUE DE KERVILZIC	A	1900	Bâtiments anciens en pierres - annexes à la ferme Intérêt patrimonial et architectural	Desservi	





Sect.	Parc.	Adresse	Projet PLU	Date achèv	Critères de choix	Desserte par réseaux divers (eau, élec, tél.)	Photographie
B	504	KERGONAC	A	1810	Bâtiments anciens en pierres (ancien corps de ferme ou ancienne maison) - en continuité d'une habitation existante dont les caractéristiques pourraient permettre le changement de destination en habitation Intérêt patrimonial et architectural	Desservi - ANC	
C	199	RTE DE PLEUMEUR BODOU	A	1870	Bâtiments anciens dont l'un en pierres - annexes à ancienne ferme Intérêt patrimonial et architectural	Desservi - ANC	
C	213	RTE DE PLEUMEUR BODOU	A	1900	Bâtiment ancien en pierres - annexe indépendante de l'habitation dont les caractéristiques pourraient permettre le changement de destination en habitation Intérêt patrimonial et architectural, au sein d'un secteur bâti		
C	1034	RTE DE PLEUMEUR BODOU	A		Annexe indépendante de l'habitation dont les caractéristiques pourraient permettre le changement de destination en habitation - au sein d'un secteur bâti	Desservi - ANC	





Sect.	Parc.	Adresse	Projet PLU	Date achèv	Critères de choix	Desserte par réseaux divers (eau, élec, tél.)	Photographie
C	1036	RTE DE PLEUMEUR BODOU	A		Annexe indépendante de l'habitation dont les caractéristiques pourraient permettre le changement de destination en habitation - au sein d'un secteur bâti	Desservi - ANC	
C	336	RTE DE PLEUMEUR BODOU	A	1972	Annexe indépendante de l'habitation dont les caractéristiques pourraient permettre le changement de destination en habitation - au sein d'un secteur bâti	Desservi - ANC	
C	914	RTE DE PLEUMEUR BODOU	A		Annexe indépendante de l'habitation dont les caractéristiques pourraient permettre le changement de destination en habitation - au sein d'un secteur bâti	Desservi - ANC	—
B	2771	RTE DE PLEUMEUR BODOU	A		Atelier dont les caractéristiques pourraient permettre le changement de destination en habitation sans compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère - au sein d'un secteur bâti	Desservi - ANC	





Sect.	Parc.	Adresse	Projet PLU	Date achèv	Critères de choix	Desserte par réseaux divers (eau, élec, tél.)	Photographie
B	1326	RTE DE PLEUMEUR BODOU	A	1890	Bâtiment ancien en pierres accolé à l'habitation principale Intérêt patrimonial et architectural, au sein d'un secteur bâti	Desservi - ANC	
B	1322	RTE DE KERVELEGAN	A	1893	Bâtiment ancien - annexe indépendante de l'habitation dont les caractéristiques pourraient permettre le changement de destination en habitation Intérêt patrimonial et architectural, au sein d'un secteur bâti	Desservi - ANC	
B	2623	RTE DE KERVELEGAN	A	1830	Bâtiment ancien en pierres - annexe indépendante de l'habitation dont les caractéristiques pourraient permettre un changement de destination. Intérêt patrimonial et architectural, au sein d'un secteur bâti	ftroguirec	
B	1242	TROGUIREC	A	A	Bâtiment ancien en pierres - annexe indépendante de l'habitation dont les caractéristiques pourraient permettre un changement de destination. Intérêt patrimonial et architectural,	Desservi - ANC	





Sect.	Parc.	Adresse	Projet PLU	Date achèv	Critères de choix	Desserte par réseaux divers (eau, élec, tél.)	Photographie
B	943 944	CROAS AR VAREN	A	1976	Annexe à l'habitation indépendante de l'habitation, dont les caractéristiques pourraient permettre le changement de destination en habitation	Desservi - ANC	
B	978 981	CROAS AR VAREN	A	1830	Bâti ancien en pierre et tuiles sur parcelle B 981 Intérêt patrimonial et architectural	Desservi - ANC	
B	948	CROAS AR VAREN	A		Bâtiment ancien en pierre - Intérêt patrimonial et architectural	Desservi - ANC	
B	775	KERUNVOAS	A	1870	Bâtiments anciens en pierres (l'un accolé au bâtiment principal, l'autre non) - Intérêt patrimonial et architectural Exploitation agricole	Desservi	
B	2616	ROUTE DE KERVASCLET	A		Atelier - indépendant de l'habitation et dont les caractéristiques pourraient permettre le changement de destination en habitation, sans compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère	Desservi - ANC	





Sect.	Parc.	Adresse	Projet PLU	Date achèv	Critères de choix	Desserte par réseaux divers (eau, élec, tél.)	Photographie
B	2629	ROUTE DE KERVASCLET	A	1851	Atelier - indépendant de l'habitation et dont les caractéristiques pourraient permettre le changement de destination en habitation, sans compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère	Desservi - ANC	
B	2937	RTE DE KERVELEGAN	A	1985	Annexe dont les caractéristiques pourraient permettre le changement de destination en habitation sans compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère - au sein d'un secteur bâti	Desservi - ANC	
B	468	KERVOALEN BRAS	A	1975	Bâtiment ancien en pierres - Intérêt patrimonial et architectural, activité agricole non compromise	Desservi - ANC	
B	468	KERVOALEN BRAS	A	1975	Bâtiments anciens en pierres rénovés à l'extérieur - Intérêt patrimonial et architectural, activité agricole non compromise	Desservi - ANC	





Sect.	Parc.	Adresse	Projet PLU	Date achèv	Critères de choix	Desserte par réseaux divers (eau, élec, tél.)	Photographie
B	469	KERVOALEN BRAS	A	1850 1852	Bâtiment ancien en pierres - annexe à l'exploitation agricole Intérêt patrimonial et architectural	Desservi - ANC	
B	1825 1421	PONT AR CRAC	N	1860	Bâtiments anciens en pierres - annexes à une ancienne ferme Intérêt patrimonial et architectural	Desservi - ANC	
B	1485	KERVOULVELEN	A	1900	Bâtiments anciens en pierres - annexes à la ferme Intérêt patrimonial et architectural, activité agricole non compromise	Desservi - ANC	
B	1927	KERVOULVELEN	A	1900	Bâtiments anciens en pierres - annexes à la ferme Intérêt patrimonial et architectural, activité agricole non compromise	Desservi - ANC	





Sect.	Parc.	Adresse	Projet PLU	Date achèv	Critères de choix	Desserte par réseaux divers (eau, élec, tél.)	Photographie
B	1926 969	KERVOULVELEN	A		Bâtiments anciens en pierres - annexes à la ferme Intérêt patrimonial et architectural activité agricole non compromise	Desservi - ANC	
B	962	KERVOULVELEN	A		Bâtiments anciens en pierres - annexes à l'exploitation agricole Intérêt patrimonial et architectural	Desservi - ANC	
B	2732	ROUTE DE KERVELEGAN	A	1987	Atelier - indépendant de l'habitation et dont les caractéristiques pourraient permettre le changement de destination en habitation sans compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère. Desservi - ANC		
B	2057	KERVOALEN BIAN - KERVELEGAN	A	1840	Bâtiments anciens en pierres - annexe à l'habitation Intérêt patrimonial et architectural	Desservi - ANC	





Sect.	Parc.	Adresse	Projet PLU	Date achèv	Critères de choix	Desserte par réseaux divers (eau, élec, tél.)	Photographie
B	1084 1083	KERAMBELLEC	A	1983 1902 1900	Garages - indépendants de l'habitation et dont les caractéristiques pourraient permettre le changement de destination en habitation, sans compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère. Desservi - ANC		
B	1091 1092	KERAMBELLEC	A		Bâtiments anciens en pierres - annexes à l'exploitation agricole Intérêt patrimonial et architectural	Desservi - ANC	
B	1102 1103	CONVENANT KEROIC	A	1900	Bâtiments anciens en pierres - annexes à ancienne la ferme Intérêt patrimonial et architectural	Desservi - ANC	
B	1125	KERGUINIEN	A	1900	Annexe indépendante de l'habitation et dont les caractéristiques pourraient permettre le changement de destination en habitation, sans compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère. Desservi, ANC	Desservi - ANC	





Sect.	Parc.	Adresse	Projet PLU	Date achèv	Critères de choix	Desserte par réseaux divers (eau, élec, tél.)	Photographie
B	1167 1168	KERGAULEDAN	A	1700	Garages - indépendants de l'habitation et dont les caractéristiques pourraient permettre le changement de destination en habitation, sans compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère. Desservi, ANC		
B	1163 1165	PRAT FOUCANET BRAS	A	1850	Bâtiment ancien en pierres - Intérêt patrimonial et architectural	Desservi - ANC	
B	2421 1191 2424	PRAT FOUCAULT	A		Bâtiments anciens en pierres proches de l'habitation principale - Intérêt patrimonial et architectural	Desservi - ANC	
D	1119	RUE DES CARRIERES	NY		Bâtiment en granit lié à l'exploitation des carrières de granit Intérêt patrimonial et architectural		





Sect.	Parc.	Adresse	Projet PLU	Date achèv	Critères de choix	Desserte par réseaux divers (eau, élec, tél.)	Photographie
D	1119	RUE DES CARRIERES	NY		Bâtiment en granit lié à l'exploitation des carrières de granit Intérêt patrimonial et architectural A voir		
D	1122	RUE DES CARRIERES	NY		Bâtiment en granit lié à l'exploitation des carrières de granit Intérêt patrimonial et architectural	Desservi	
D	3016	RUE DES CARRIERES	NY		Ancien bâtiment lié à l'exploitation des carrières de granit - Atelier d'artiste	Desservi	
D	3035	RUE DES CARRIERES	NY	2011	Ancien bâtiment lié à l'exploitation des carrières de granit - Atelier de poterie	Desservi	





Sect.	Parc.	Adresse	Projet PLU	Date achèv	Critères de choix	Desserte par réseaux divers (eau, élec, tél.)	Photographie
C	892	RANGUILLEGAN	NY		Bâtiment en granit lié à l'exploitation des carrières de granit Intérêt patrimonial et architectural	Extension réseau EU nécessaire ou ANC	
C	1077 504	RANGUILLEGAN	NY		Bâtiment en granit lié à l'exploitation des carrières de granit Intérêt patrimonial et architectural	Desservi	
C	522 523	RANGUILLEGAN	N		Bâtiments anciens en pierres - annexes à une ancienne ferme? Intérêt patrimonial et architectural	Desservi - ANC	
C	527	RANGUILLEGAN	N	1979 1850	Bâtiments anciens en pierres - annexes à une ancienne ferme Intérêt patrimonial et architectural	Desservi - ANC	





Sect.	Parc.	Adresse	Projet PLU	Date achèv	Critères de choix	Desserte par réseaux divers (eau, élec, tél.)	Photographie
C	453 448	KEROULOU	N	1850	Bâtiments anciens en pierres - annexes à une ancienne ferme Intérêt patrimonial et architectural	Pas de réseau EU ni AEP (?)	
C	454	KEROULOU	N	1930	Bâtiments anciens en pierres dont l'un (couvert en tuiles) est accolé à l'habitation - annexes à une ancienne ferme Intérêt patrimonial et architectural	Pas de réseau EU ni AEP (?)	
C	666 665	KER GOMAR	A	1780	f924	Desservi - ANC	
C	672 673	KER GOMAR	A	1780	Bâtiment ancien - indépendant de l'habitation et dont les caractéristiques pourraient permettre le changement de destination en habitation sans compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère	Pas de réseau EU ni AEP (?)	





Sect.	Parc.	Adresse	Projet PLU	Date achèv	Critères de choix	Desserte par réseaux divers (eau, élec, tél.)	Photographie
C	703	KER GOMAR	A	1780	Bâtiments anciens en pierres - annexes à une ancienne ferme Intérêt patrimonial et architectural	Pas de réseau EU ni AEP (?)	
C	699	KER GOMAR	A	1870	Bâtiment ancien en pierre (ancien logement inutilisé aujourd'hui) - Intérêt patrimonial et architectural	Desservi - ANC	
C	915 944	ROUTE DE KERZINAN	A		Annexe indépendante de l'habitation dont les caractéristiques pourraient permettre le changement de destination en habitation Au sein d'un secteur bâti	Desservi - ANC	
C	1096 1097	ROUTE DE KERZINAN	A		Bâtiments anciens en pierres - annexes à une ancienne ferme Intérêt patrimonial et architectural	Desservi - ANC	

Sect.	Parc.	Adresse	Projet PLU	Date achèv	Critères de choix	Desserte par réseaux divers (eau, élec, tél.)	Photographie
C	1109	POUL FANC	A	1908	Bâtiments anciens en pierres - annexes à une ancienne ferme Intérêt patrimonial et architectural	Desservi - ANC	
C	1069	ROCH LEDAN	A	1500	Bâtiment ancien en pierres - annexe à une ancienne ferme Intérêt patrimonial et architectural	Pas de réseau EU ni AEP	
C	1070	ROCH LEDEAN	A		Bâtiment ancien en pierres - annexe à une ancienne ferme Intérêt patrimonial et architectural	Pas de réseau EU ni AEP	
D	1085	KERVOCU	N	1850	Bâtiment ancien en pierres - annexe à une ancienne ferme Intérêt patrimonial et architectural	Pas de réseau EU	

Sect.	Parc.	Adresse	Projet PLU	Date achèv	Critères de choix	Desserte par réseaux divers (eau, élec, tél.)	Photographie
E	188 2531	KER VERDER	A		Bâtiment ancien en pierres accolé à une habitation - annexe à une ancienne ferme Intérêt patrimonial et architectural	Desservi - ANC	
E	188 2531	KER VERDER	A		Bâtiment ancien en pierres accolé à une habitation - annexe à une ancienne ferme Intérêt patrimonial et architectural	Desservi - ANC	
E	263 265	CHEMIN DE KERGADIC	A		Bâtiments anciens en pierres - annexes à une ancienne ferme Intérêt patrimonial et architectural	Desservi - ANC	
E	266 267	CHEMIN DE KERGADIC	A		Bâtiments anciens en pierres - annexes à une ancienne ferme Intérêt patrimonial et architectural	Desservi - ANC	

Sect.	Parc.	Adresse	Projet PLU	Date achèv	Critères de choix	Desserte par réseaux divers (eau, élec, tél.)	Photographie
E	287 288 2575	CHEMIN DE KERGADIC	A		Bâtiments anciens en pierres - annexes à une ancienne ferme Intérêt patrimonial et architectural	Desservi - ANC	
E	2627	CHEMIN DE KERGADIC	A		Bâtiment annexe ancien en pierres, indépendant de l'habitation dont les caractéristiques pourraient permettre le changement de destination en habitation. Intérêt patrimonial et architectural	Desservi - ANC	
E	279 280 281	KERGADIC	A		Bâtiments anciens en pierres - Intérêt patrimonial et architectural	Desservi - ANC	
B	1423	RTE DE KERVELEGAN	NT	1850	Camping - Bâtiments dont les caractéristiques pourraient permettre le changement de destination en habitation sans compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère (au sein d'un secteur bâti)	Desservi - ANC	

Sect.	Parc.	Adresse	Projet PLU	Date achèv	Critères de choix	Desserte par réseaux divers (eau, élec, tél.)	Photographie
B	1073 2794	RTE DE KERVELEGAN	A	1680	2 bâtiments anciens en pierres, dont l'un est accolé au bâtiment principal, l'autre non. Leurs caractéristiques pourraient permettre le changement de destination en habitation. Intérêt patrimonial et architectural.	Desservi - ANC	
B	2546	RTE DE KERVELEGAN	A	1999	Annexe dont les caractéristiques pourraient permettre le changement de destination en habitation sans compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère - au sein d'un secteur bâti	Desservi - ANC	
B	2748	RTE DE KERVELEGAN	A	1870	Bâtiments anciens en pierres - annexes à une ancienne ferme (au sein d'un secteur bâti) Intérêt patrimonial et architectural	Desservi - ANC	
B	2754	RTE DE KERVELEGAN	A	1850	Bâtiment ancien en pierres dont les caractéristiques pourraient permettre le changement de destination en habitation - au sein d'un secteur bâti - Intérêt patrimonial et architectural	Desservi - ANC	

Sect.	Parc.	Adresse	Projet PLU	Date achèv	Critères de choix	Desserte par réseaux divers (eau, élec, tél.)	Photographie
B	2967	RTE DE KERVELEGAN	A	1969	Annexe dont les caractéristiques pourraient permettre le changement de destination en habitation sans compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère - au sein d'un secteur bâti	Desservi - ANC	
B	826 1833	RTE DE KERVELEGAN	A		Atelier dont les caractéristiques pourraient permettre le changement de destination en habitation sans compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère - au sein d'un secteur bâti	Desservi - ANC	
B	826	RTE DE KERVELEGAN	A		Bâtiment ancien accolé à une habitation dont les caractéristiques pourraient permettre le changement de destination en habitation.	Desservi - ANC	
B	830 829?	RTE DE KERVELEGAN	A	1810	Bâtiments anciens - annexes accolés à l'habitation dont les caractéristiques pourraient permettre un changement de destination. Intérêt patrimonial et architectural, au sein d'un secteur bâti	Desservi - ANC	

Sect.	Parc.	Adresse	Projet PLU	Date achèv	Critères de choix	Desserte par réseaux divers (eau, élec, tél.)	Photographie
B	830 829?	RTE DE KERVELEGAN	A	1810	Bâtiments anciens - annexes accolés à l'habitation (sauf 1 indépendant) dont les caractéristiques pourraient permettre le changement de destination en habitation Intérêt patrimonial et architectural, au sein d'un secteur bâti	Desservi - ANC	