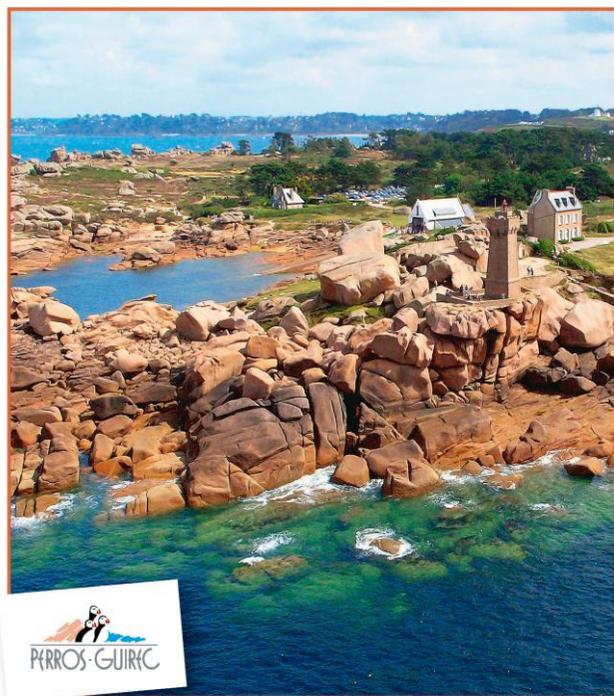


# Plan Local d'Urbanisme

## Commune de Perros-Guirec

Département des Côtes-d'Armor



## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

**Arrêté le :** 3 novembre 2016

**Approuvé le :** 7 novembre 2017

**Rendu exécutoire le :**

Le Plan Local d'Urbanisme comporte un Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qui définit les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme**, retenues pour l'ensemble de la commune.

**Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme**

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le P.A.D.D. est l'expression claire et accessible, d'une vision stratégique de développement et de mise en valeur du territoire communal, à moyen et long terme (10-15 ans), dans le respect des objectifs du développement durable.

A partir de l'analyse de la situation actuelle de la commune, au regard des contraintes applicables au territoire communal, des prévisions économiques et démographiques et des besoins énoncés par la municipalité, est établi un diagnostic qui fait ressortir les enjeux retenus par la municipalité et les personnes publiques associées à la révision du P.L.U.

Ce PADD a fait l'objet d'un débat préalable en conseil municipal à deux reprises, les 24 juin 2011 et 9 avril 2015.

Le PADD décline des orientations générales d'aménagements selon 5 axes :

➤ **AXE 1 : PERMETTRE L'ACCUEIL D'UNE NOUVELLE POPULATION**

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

➤ **AXE 2 : METTRE EN PLACE UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE**

Cette thématique fixe les objectifs de développement urbain et de production de logements dans un souci de modération de la consommation de l'espace et de limitation de l'étalement urbain.

➤ **AXE 3 : AMELIORER LES DEPLACEMENTS**

Cette thématique fixe les orientations en matière d'amélioration des transports et des déplacements.

➤ **AXE 4 : CONFORTER ET DEVELOPPER L'ECONOMIE LOCALE**

Cette thématique prend en compte le développement des communications numériques et les différentes activités économiques de la commune :

- l'activité commerciale ;
- l'activité touristique et de loisirs ;
- les activités industrielles et artisanales ;
- l'activité agricole.

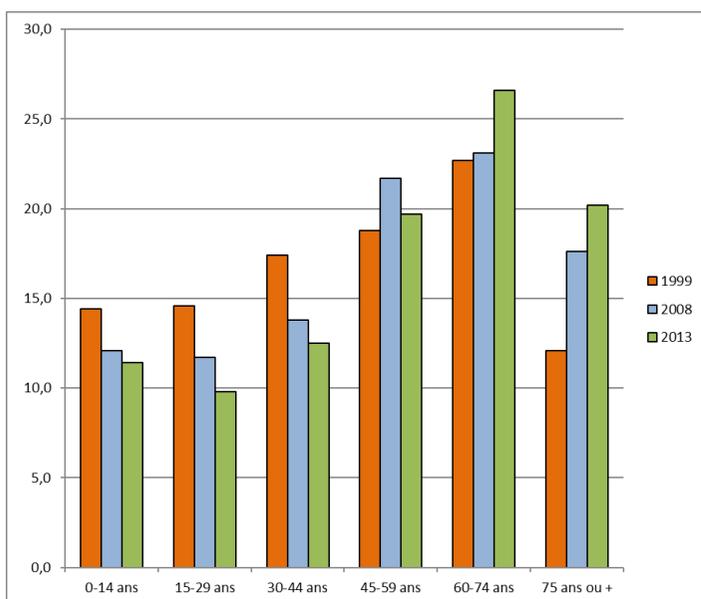
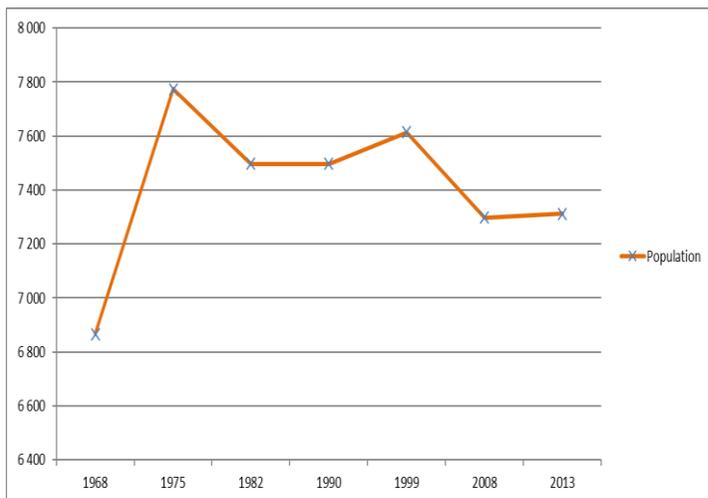
➤ **AXE 5 : PROTEGER ET METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE**

Cette thématique fixe les objectifs pour :

- préserver le caractère littoral de la commune ;
- assurer la pérennité des entités paysagères, des sites et bâtiments emblématiques ;
- préserver la diversité du patrimoine naturel ;
- préserver la qualité de l'eau et réduire les phénomènes de ruissellement ;
- prendre en compte les risques naturels ;
- favoriser les aménagements durables.

## AXE 1 : PERMETTRE L'ACCUEIL D'UNE NOUVELLE POPULATION

Evolution de la population entre 1968 et 2013



### CONSTATS - Démographie et parc de logement

- **Seconde ville de l'aire urbaine de LANNION, PERROS GUIREC compte 7 312 habitants en 2013** (source : INSEE 2013).

**Sa population est multipliée par 5 en été.**

**La commune gagne à nouveau des habitants depuis 2008.**

Elle a ainsi gagné 15 habitants entre 2008 et 2013 (+ 0,04 % par an).

**Malgré le déficit du solde naturel, la proximité de LANNION et l'attractivité du littoral rendent à nouveau la commune attractive. En effet, le solde migratoire est positif depuis 1982.**

- **La commune est marquée par le vieillissement de sa population.**

La part des plus de 60 ans représente presque 47 % de la population.

La part des 75 ans et plus a augmenté d'environ 15 % entre 2008 et 2013.

La ville dispose d'équipements destinés à l'accueil des personnes âgées :

- EHPAD de 63 places
- Résidence seniors de 80 logements au centre-ville

- **Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, la commune dispose de 415 logements sociaux (chiffres DDTM22) ce qui représente environ 10 % des résidences principales.**

**La loi Solidarité et Renouvellement Urbain** impose aux communes de + de 3 500 habitants faisant partie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants de disposer d'un parc social représentant 20 % des résidences principales.

Pour atteindre ce taux, PERROS GUIREC devrait disposer d'environ 834 logements sociaux, le déficit est donc de 419 logements sociaux.

- **La loi Besson du 5 juillet 2000** impose à chaque commune de plus de 5 000 habitants d'aménager une aire d'accueil pour les gens du voyage. La commune ne dispose pas d'un tel équipement.

- **La commune compte 34 % de résidences secondaires en 2013 (2 378 logements).**

## CONSTATS – Equipements publics

- La commune dispose d'un niveau d'équipement satisfaisant qui permet de répondre à la demande de la population communale ainsi qu'aux estivants.
- Au cours des dernières années, la collectivité a réalisé des travaux pour mettre à niveau certains de ses équipements publics :
  - Construction d'une nouvelle station d'épuration à Kervascllet, dimensionnée pour 32 000 EH ce qui correspond au seuil maximal de population estivale,
  - Construction d'une usine d'eau potable et mise en interconnexion des réseaux,
  - Création d'une maison de l'enfance rue de Kervoalan,
  - Réhabilitation et agrandissement de l'école du centre,
  - Création d'une bibliothèque municipale et de la maison de la musique,
  - Aménagement de la Maison des loisirs de la Rade,
  - Aménagement d'un espace de réception « Espace Rouzic », rue PS Laplace.

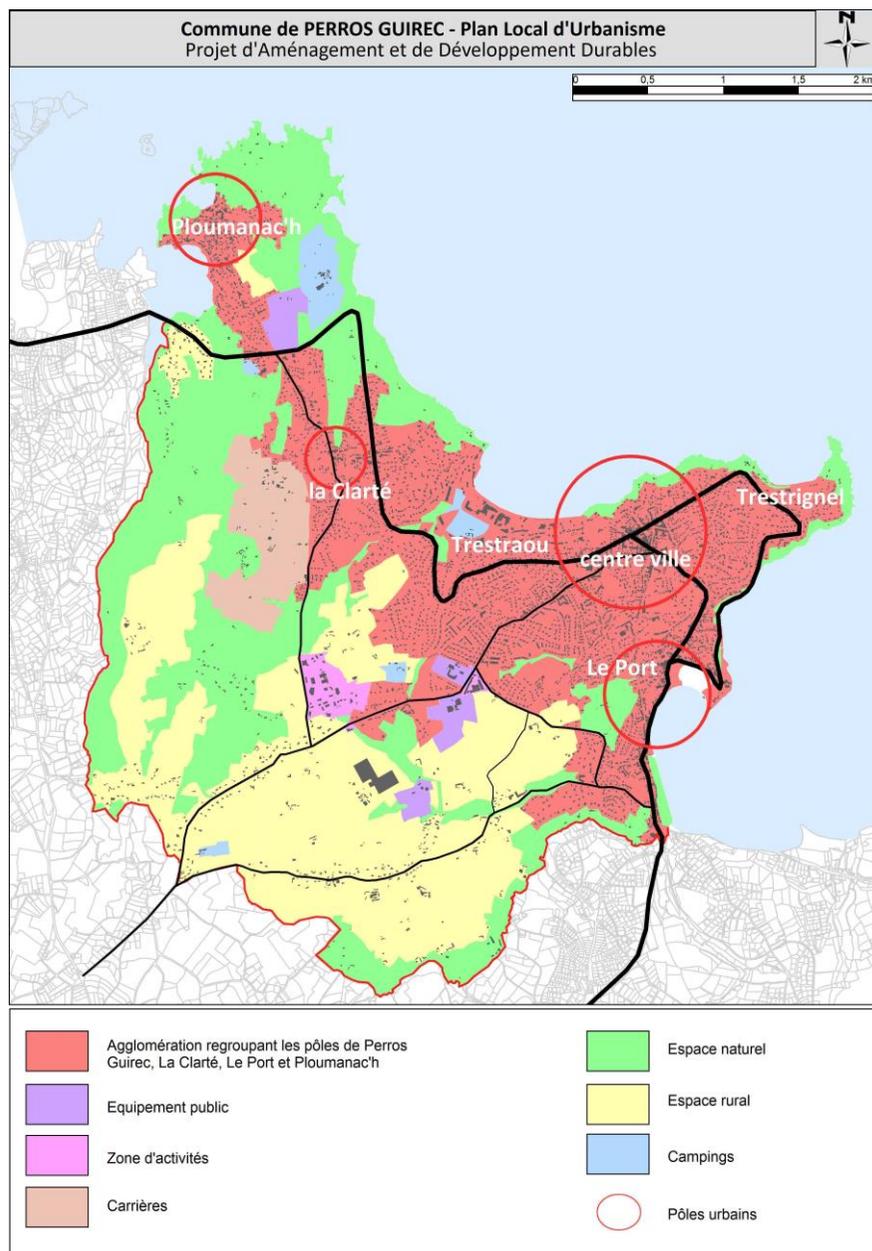
## ENJEUX :

- Le maintien d'un niveau d'équipements publics adapté qui permet de répondre aux objectifs d'accueil de population en lien avec les équipements structurants de Lannion Trégor Communauté.
- La forte saisonnalité démographique liée à la fréquentation estivale ;
- La mixité sociale et générationnelle ;
- Le vieillissement de la population.

## OBJECTIFS :

- Consolider la tendance d'évolution positive de la population, en lien avec l'arrivée d'une nouvelle population sur le littoral breton. Afin d'accompagner la tendance de la population à l'installation sur le littoral breton, la commune envisage le renforcement de l'augmentation de population jusqu'à 7 700 habitants ce qui représente un gain de 380 habitants d'ici 2030 (+ 0,3 %/an).
- Renforcer l'attractivité de la commune grâce à la poursuite de l'amélioration et de l'adaptation des équipements publics.
- Equilibrer la structure par âge de la population par l'apport de jeunes ménages.
- Accompagner le vieillissement de la population par la mise à disposition des équipements adaptés.

## Consolider la tendance d'évolution positive de la population



### OBJECTIFS

Permettre l'accueil d'environ 380 habitants supplémentaires sur la commune

### MOYENS

- Poursuivre la mise en place de mesures permettant d'accueillir une population permanente : opérations communales de création de logements,...
- En matière de production de logements, tenir compte d'une part significative de production pour se rapprocher de la part de résidences enregistré sur les communes touristiques voisines.
- Mettre à disposition environ 65 ha de terrains constructibles afin de construire 1 130 logements en 15 ans.

## OBJECTIFS

## MOYENS

### Consolider la tendance d'évolution positive de la population

#### Favoriser la mixité sociale et générationnelle

- Diversifier l'offre de logements, en :
  - augmentant significativement la part de logements sociaux sur la commune (prévoir une part de logements locatifs sociaux dans les projets communaux de création de logements présentant une superficie suffisante, imposer une proportion de logements sociaux dans les projets privés de lotissement ou d'habitat collectif sur certains secteurs).
  - créant des logements adaptés à des publics spécifiques : personnes âgées ou à mobilité réduite, étudiants, jeunes travailleurs.
  - prévoyant la création de différents types d'habitat (collectifs, individuels, locatifs, accession à la propriété, ...).
- Prévoir un nouvel emplacement pour la création d'une aire d'accueil des gens du voyage.

### Poursuivre l'amélioration des équipements publics

#### Accompagner le vieillessement de la population

- Encourager la construction de résidences seniors au centre-ville.
- Soutenir la possibilité d'implanter une unité Alzheimer.
- Soutenir la possibilité d'agrandir l'EHPAD et de créer un EPAH.

### OBJECTIFS

**Renforcer l'attractivité de la commune en améliorant les services rendus par les équipements publics**

### MOYENS

- En agrandissant le Palais des Congrès sur place pour répondre à une montée en gamme (désaisonnalité) en lien avec Lannion Trégor Communauté.
- En renforçant le pôle sportif de Kerabram et le Centre Nautique de Trestraou.
- En aménageant une maison des loisirs à La Clarté destinées aux associations et aux activités communales.
- En réfléchissant à l'aménagement du « Quinquis » et du centre de loisirs municipal.
- En adaptant les infrastructures scolaires aux évolutions démographiques.

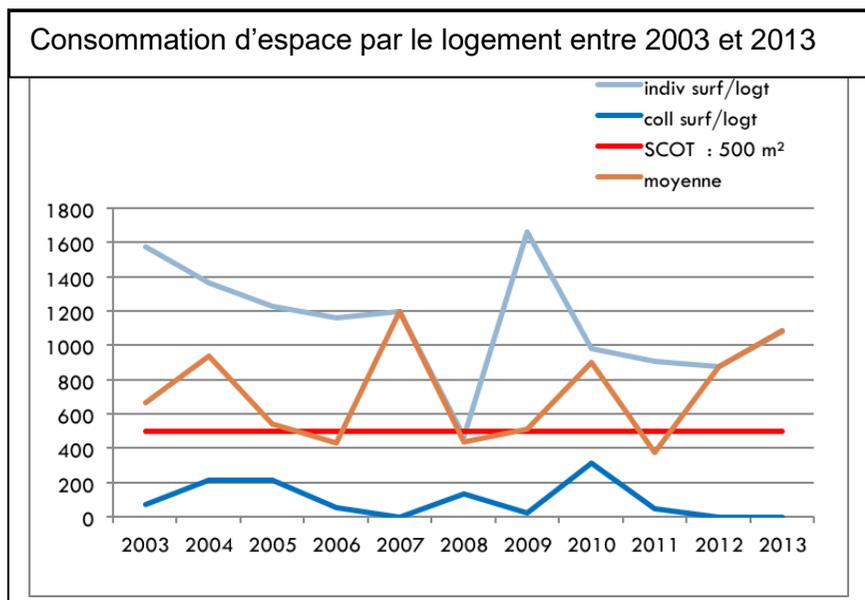


Palais des Congrès de Trestraou

## AXE 2 : METTRE EN PLACE UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE

### CONSTATS – Développement urbain

- Le territoire présente cinq principaux pôles qui se sont rejoints au fil du temps pour constituer l'agglomération de PERROS-GUIREC :
  - Le centre-ville de Perros-Guirec,
  - La Rade,
  - La Clarté,
  - Ploumanac'h,
  - Trestraou.
- Depuis une quarantaine d'années, un processus de desserrement de l'habitat s'est opéré au profit des espaces périphériques de la ville sous la forme de lotissements pavillonnaires. Ce phénomène d'étalement urbain remet peu à peu en cause la physionomie compacte des pôles urbains en les faisant se rejoindre par un tissu plus ou moins lâche.
- L'espace rural est mité. La commune connaît un fort étalement urbain vers le Sud, le long des routes de Pleumeur Bodou et Kervelegan (axes de liaison vers LANNION) et en hameaux au sein de la zone rurale.



### CONSTATS – Consommation de l'espace

- La commune a connu une accélération importante de la consommation d'espace par l'urbanisation au cours du XX<sup>e</sup> siècle : la majeure partie des surfaces construites de la ville l'a été après 1930 (environ 400 ha). La commune a connu un rythme important de la construction au cours des dernières années. Entre 2004 et 2013, la consommation foncière à destination du logement a représenté 5,9 ha/an pour une densité moyenne de 16,7 logements par ha. Sur la même période, la consommation foncière à destination de l'activité a représenté environ 6 ha.
- Afin d'avoir une consommation plus économe de l'espace, le SCoT du Trégor impose une densité de 20 logements minimum / hectare en moyenne au sein des nouvelles opérations de construction de logements.

## **ENJEUX :**

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

## **OBJECTIFS :**

- Gérer l'espace de manière économe.
- Etoffer l'urbanisation existante.
- Renforcer l'attractivité résidentielle de la ville.

**Donner la priorité au renouvellement urbain et à la densification pour lutter contre l'étalement urbain****Favoriser le renouvellement urbain**

Une partie des logements à créer pourra être produite par renouvellement urbain (action consistant à réaménager des bâtiments ou espaces abandonnés au sein de la ville).

La surface destinée au renouvellement urbain reste peu importante mais elle permet d'améliorer le fonctionnement de la ville et l'image urbaine.

Une réflexion d'aménagement d'ensemble sera donc impulsée sur ces différents sites prioritaires du fait de leur positionnement au cœur des pôles urbains constitués.

Ce principe d'aménagement permet en effet de privilégier les formes urbaines respectueuses du tissu urbain ancien.

**Rénover les logements vétustes**

La commune compte plus de 500 logements vacants. Une partie de ceux-ci sont vétustes. Leur réhabilitation permettra de produire au sein de la ville environ 80 logements et permet ainsi une économie de 4 ha de terrain à aménager au détriment de l'espace rural.

**Exploiter les opportunités en matière de densification urbaine**

L'analyse urbaine a permis de souligner l'existence d'espaces vacants représentant une superficie d'une quinzaine d'hectares de dents creuses (zones U) et d'ilots disponibles au sein de l'enveloppe urbaine actuelle.

Ces espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine permettront de créer du logement sans porter atteinte aux espaces agricoles et naturels.

Une fois retirées cette surface et celles destinées au renouvellement urbain et à la rénovation des logements vétustes, le potentiel nécessaire pour une nouvelle urbanisation est estimé à une quarantaine d'hectares.

La définition d'orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) sur ces secteurs favorisera une utilisation rationnelle de ce foncier.

Afin de favoriser la division de terrains déjà construits au sein des zones urbaines (BIMBY), le règlement du PLU s'attache à lever les contraintes réglementaires qui réduiraient ces possibilités, sachant que ces démarches restent d'initiatives privées.

## Mettre en place une gestion économe de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

### OBJECTIFS

#### **Consommer peu d'espace pour le logement**

Les permis accordés entre 2004 et 2013 représentent une consommation de plus de 600 m<sup>2</sup>/logement (individuels et collectifs confondus), soit une consommation annuelle de 5,9 ha/an (59 ha en 10 ans).

L'objectif de la collectivité est de diminuer cette consommation foncière de façon à atteindre environ 4,3 ha/an (65 ha en 15 ans).

### MOYENS

#### **Renforcer la densité des projets de création de logements**

Afin de réduire la consommation de l'espace, la commune envisage la construction sur des parcelles de 500 m<sup>2</sup> en moyenne en fonction des secteurs, de façon à atteindre une moyenne de 20 logements/ha à l'échelle de la commune, tel que le prévoit le SCoT du TREGOR approuvé le 5 décembre 2012.

La mise en place d'une telle densité de logement (parcelles de 500 m<sup>2</sup> en moyenne) impose de prévoir la création de formes d'habitat diversifiées et compactes de type maisons de villes, habitat collectif ou semi-collectif. Ces formes d'habitat peu consommatrices d'espace seront agrémentées d'espaces publics de qualité.

### **Limiter les secteurs de développement en dehors de l'enveloppe urbaine**

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.

Les zones d'extension pour l'habitat prennent place au Sud-Ouest de l'agglomération de Perros Guirec. Ces secteurs, situés en continuité du pôle urbain, bénéficient de la proximité des commerces et des équipements.

Compte tenu de leur impact sur l'activité agricole, une partie de ces extensions seront à urbaniser à plus long terme (zones 2AU). Cela permettra la mise en place d'une programmation dans le temps et dans l'espace pour l'aménagement de ces sites d'urbanisation future

Sur le site sensible de Ploumanac'h, la surface de la zone à urbaniser de Mezzo Braz est réduite de façon à protéger des espaces de landes aux abords du site des landes et rochers de Ploumanac'h.

### **Réduire les surfaces de développement destinées aux activités économiques**

Entre 2004 et 2013, la commune a développé l'espace d'activités de Kergadic, y consommant une surface de 6 ha environ, soit 0,6 ha/an.

Pour les 15 prochaines années, la commune, en partenariat avec Lannion Trégor Communauté, souhaite poursuivre l'accueil d'activités économiques sur ce site sur une surface de 7 ha, soit 0,46 ha/an pour l'activité économique. Cette consommation est moindre que la consommation enregistrée au cours des années précédentes.

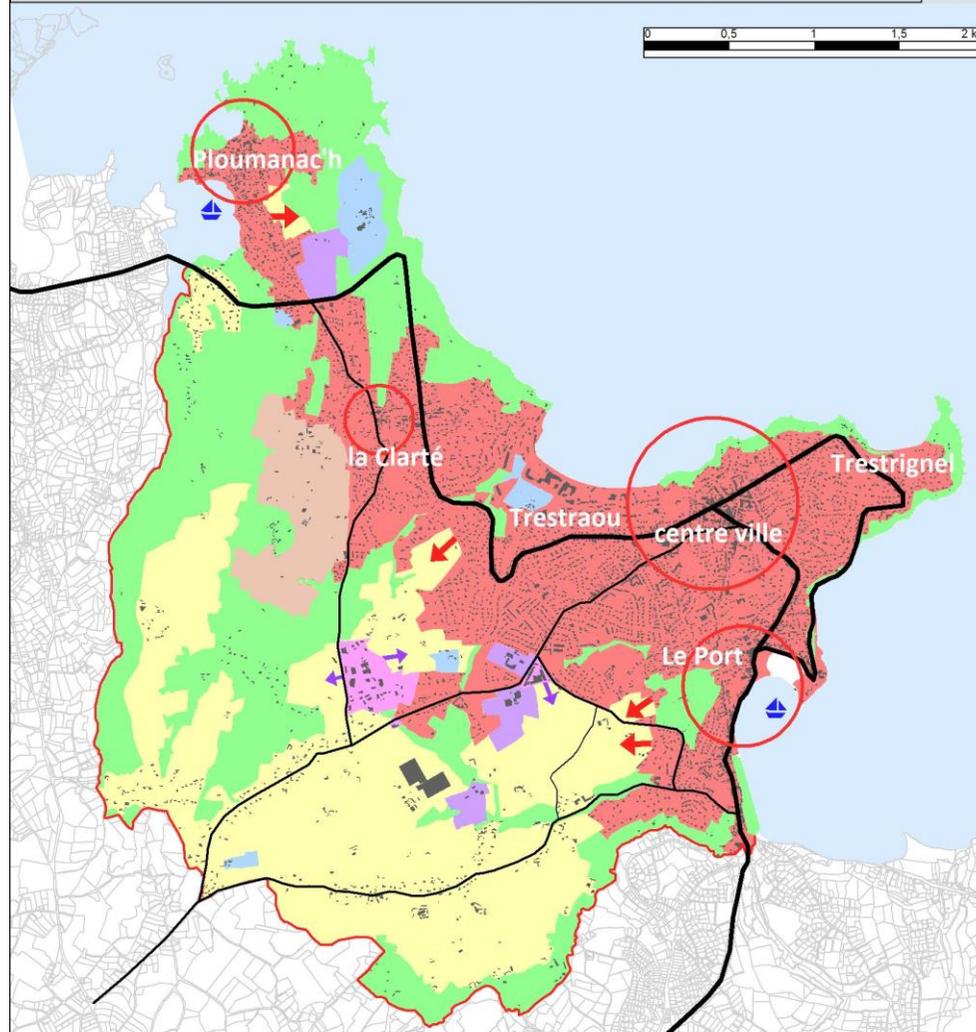
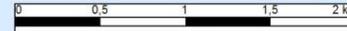
De plus, la zone actuelle dispose d'un potentiel foncier par densification sur des terrains partiellement occupés.

Il existe le projet d'une moyenne surface commerciale à Kerabram sur un site de renouvellement urbain (ancien bâtiments agricoles abandonnés) d'1,5 ha. Dans la continuité de cet espace presque 2 ha sont réservés pour créer un pôle commercial en continuité de l'agglomération conformément aux prescriptions du SCoT du Trégor.

### **Limiter l'offre foncière en secteur rural dans une logique de préservation de l'espace agricole**

En secteur rural, l'objectif est de permettre aux bâtiments existants d'évoluer sans envisager de création de quartier d'habitations comme cela est prévu dans l'agglomération. Le PLU y permet donc le changement de destination de bâtiments existants.

Commune de PERROS GUIREC - Plan Local d'Urbanisme  
 Projet d'Aménagement et de Développement Durables  
 Axe 2 : Mettre en place un développement urbain équilibré



- |   |  |   |                |   |   |
|---|--|---|----------------|---|---|
|  | Agglomération regroupant les pôles de Perros Guirec, La Clarté, Le Port et Ploumanac'h |  | Espace naturel |  | Extension de l'urbanisation pour l'activité |
|  | Equipement public  |  | Espace rural   |  | Extension de l'urbanisation pour l'habitat  |
|  | Zone d'activités   |  | Campings       |   |   |
|  | Carrières  |  | Pôles urbains  |   |   |

## AXE 3 : AMELIORER LES DEPLACEMENTS

### CONSTATS - Déplacements

- En situation de presqu'île, la commune est desservie par deux routes départementales :
  - la RD788 qui vient de LANNION puis longe la côte jusqu'à TREBEURDEN (route de la Corniche),
  - la RD6 qui va vers TREBEURDEN et ST-BRIEUC par l'intérieur des terres (route de Kervélégan).La route de PLEUMEUR BODOU est également une voie structurante.
- La situation en presqu'île avec une topographie accentuée induit un schéma de déplacement complexe. L'existence de plusieurs pôles urbains induit des linéaires de voiries importants.
- Le maillage de voiries secondaires assure une bonne desserte des quartiers.
- La commune est desservie par la ligne de bus départementale, puis communautaire Tibus n°15 qui mène à LANNION et TREGASTEL et fait de nombreux arrêts sur la commune.  
Pour résoudre les difficultés liées à l'augmentation de trafic au cours de l'été et améliorer l'offre de service, la municipalité a mis en place un service de transport collectif (Le Macareux) desservant les différents quartiers de la commune. Ce système de navettes fonctionne 7j/7 en été et les mercredi et vendredi en hiver, pour le marché (aujourd'hui compétence LTC).
- La commune dispose de nombreux espaces de stationnement aménagés à proximité des pôles urbains et des sites touristiques, cependant elle ne possède pas d'aire de covoiturage.  
Des points de recharge pour les voitures électriques ont été mis en place à la Rade et près de la Mairie.
- La commune dispose de nombreux cheminements piétonniers inter-quartiers (chemins et escaliers) qui concourent à la qualité de l'espace public. La route de Pleumeur-Bodou est en partie longée par une piste cyclable. La commune est également traversée par des itinéraires de randonnées (GR34 le long du rivage, circuit VTT, voie verte dans la continuité de celle de LOUANNEC ...). De plus, un circuit d'interprétation du granit existe depuis 2015 et un service de location de vélos à assistance électrique a été mis en place sur la période estivale (Vélek'tro).

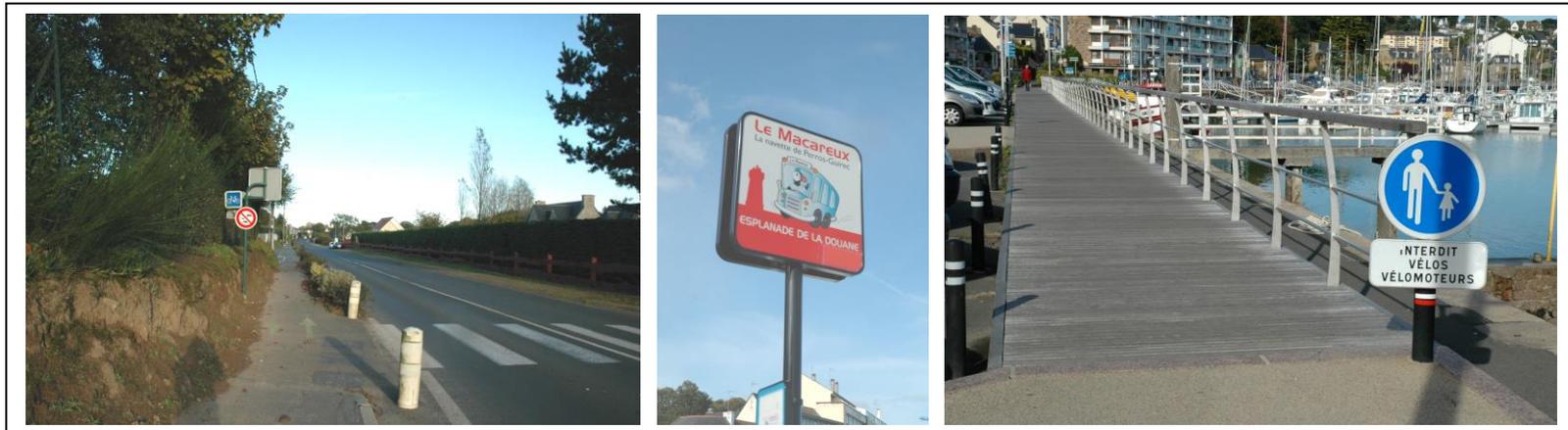


## ENJEUX :

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

## OBJECTIFS :

- Aménager les voies du centre ville selon un aspect moins routier, en particulier au niveau des entrées et du carrefour de Kerabram.
- Privilégier les modes de déplacements doux pour les déplacements quotidiens courts et la pratique des loisirs.
- Créer des voies de desserte adaptées aux projets et des cheminements piétonniers lors de l'aménagement des nouveaux quartiers.



## OBJECTIFS

## MOYENS

### Hiérarchiser les voies en fonction de leur usage

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

- Requalifier le boulevard de la Corniche en voie urbaine en particulier au niveau de l'entrée vers La Clarté.
- Traiter le carrefour de Kerabram en entrée de ville en accompagnement des divers projets qui y prendront place (pôle commercial, pôle sportif, aire de covoiturage, aire de vidange camping car,...).
- Améliorer la qualité des voies et espaces publics suivants :
  - quai Bellevue sur le port de Ploumanac'h,
  - stationnement près de la maison des Traouiëro, rue du Cribo,
  - Parc des sculptures Christian GAD - Daniel CHEE à Ploumanac'h,
  - rendre le stationnement du Ranolien non visible depuis la mer grâce à des aménagements paysagers,
  - acquisition et aménagement du point de vue du Sémaphore,
  - création d'un espace mixte (piéton et cycles) entre la rue G. Eiffel et le rue de Pleumeur, jusqu'à la rue de la Vallée,
  - prolongation de la piste cyclable, route de Pleumeur Bodou.

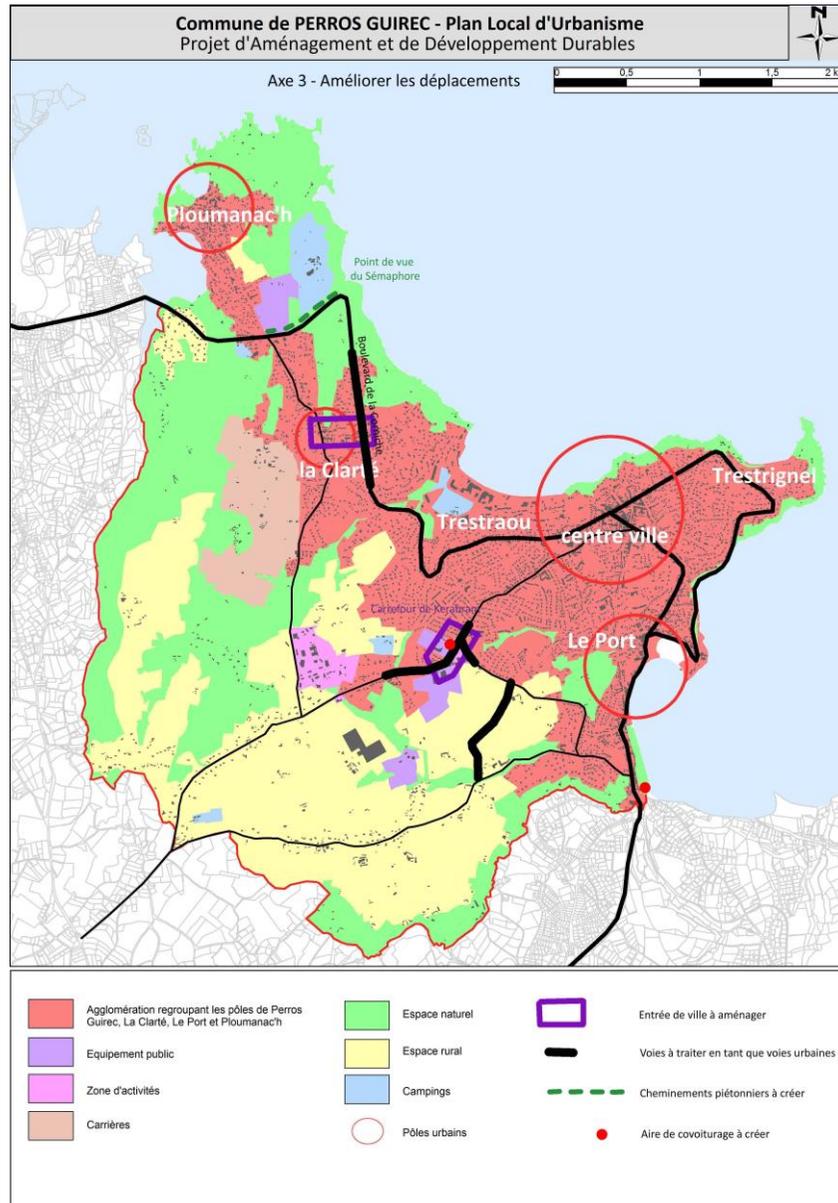
### Intégrer la problématique des déplacements lors de la création de nouveaux quartiers

- En évitant les axes trop linéaires, en assurant des ruptures et en évitant des surdimensionnements de voirie, en particulier dans les opérations d'habitat.
- En intégrant les futures voies urbaines dans un réseau viaire bien hiérarchisé et raccordé à l'existant.
- En rationalisant la signalétique.

## OBJECTIFS

## MOYENS

### Promouvoir et mettre en avant les alternatives à la voiture individuelle



- En créant des liaisons douces sécurisées et de qualité : aménager un cheminement piétonnier sécurisé entre le stationnement de la maison des Traouiéro, le stationnement du parc des sculptures Christian GAD - Daniel CHEE et le point de vue du Sémaphore.
- En prenant en compte, au sein des futures opérations d'aménagement, la question des liaisons douces.
- En préservant les sentiers de promenade au sein des espaces naturels de la commune (vallées des Traouiéro, GR34, circuit VTT,...).
- En créant une aire de covoiturage (place Marcel Gautard).

## AXE 4 : CONFORTER ET DEVELOPPER L'ECONOMIE LOCALE

### CONSTATS – Activités économiques

- PERROS-GUIREC, commune littorale est l'une des principales stations balnéaires et touristiques de Bretagne. Le tourisme y représente un poids économique important. Elle est dotée d'une offre d'hébergement conséquente et dispose de sites touristiques et d'équipements structurants (sites des rochers de granit rose, archipel des Sept Iles, plages, ports de plaisance autour de 1 700 anneaux, centre nautique, casino, centre de thalassothérapie, ...).
- Le centre-ville de PERROS GUIREC dispose d'une importante offre commerciale et de service. En effet, l'afflux saisonnier de population permet de disposer d'un niveau d'équipement commercial important qui se maintient en partie le reste de l'année (part élevée du nombre de commerces fixes en fonction du nombre d'habitants).
- L'activité primaire emblématique de la commune est l'extraction du granit rose de La Clarté. Cette activité est en déclin. Le site d'exploitation qui a couvert près de 54 ha par le passé ne couvre plus que 5 ha qu'exploitent 4 établissements.
- PERROS-GUIREC possède un espace d'activités dont une partie est d'intérêt communautaire, à Kergadic, au Sud de La Clarté.
- La commune ne compte plus aujourd'hui que 5 exploitations agricoles. La surface agricole ne représente que 15 % du territoire. Beaucoup de terres perrosiennes sont aujourd'hui exploitées par des agriculteurs extérieurs à la commune. La commune souffre ainsi d'une forte déprise agricole.
- Il existe une activité de pêche côtière professionnelle : plus d'une dizaine de bateaux (chalutiers, fileyeurs, caseyeurs, coquilliers) débarquent leur pêche au port du Linkin.

### CONSTAT – Communications numériques

LE SCoT du Trégor indique dans son D.O.O. : « *Le Trégor, berceau des télécommunications, terre d'accueil de nombreuses entreprises technologiques, et lieu de développement des usages numériques de demain, doit bénéficier de la desserte la plus performante. Il doit être raccordé aux grandes dorsales mondiales, puis savoir diffuser le très haut débit (T.H.D.) jusqu'à l'abonné, en privilégiant le raccordement des usagers par la fibre optique.*

*En cohésion avec le Schéma de cohérence régional d'aménagement numérique du territoire (S.Co.R.A.N.) et le Schéma directeur territorial d'aménagement numérique (S.D.T.A.N.), cet objectif doit être atteint d'ici 2025. La première phase de travaux (2012-2022) va consister à déployer le T.H.D. dans les villes moyennes et solidairement dans l'espace rural, dans les zones d'activités et de services publics fragiles, et dans des zones jugées à enjeux prioritaires, par montée en débit sur le réseau D.S.L. »*

Sur la commune de Perros Guirec, la fibre optique va de Pont Couennec 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.

## ENJEUX :

- Le développement des activités touristiques et de loisirs.
- Le maintien d'un dynamisme commercial afin de répondre aux besoins de la population résidente et saisonnière.
- L'accueil de nouvelles activités pour offrir des emplois à la population qui s'installe sur la commune et souhaite pouvoir vivre et travailler sur place.
- Le développement des communications numériques.
- La déprise agricole.

## OJECTIFS :

- Mettre en valeur le potentiel touristique de la Commune.
- Favoriser la diversité commerciale.
- Accompagner l'activité d'extraction du granit.
- Poursuivre l'extension de l'espace d'activités d'intérêt communautaire de Kergadic.
- Favoriser le déploiement des communications numériques à très haut débit sur le territoire communal.
- Encourager le maintien des exploitations agricoles existantes et la diversification des activités, ainsi que le maintien de l'exploitation des terres.

## OBJECTIFS

## MOYENS

### Développer la fréquentation touristique

**Maintenir et développer les structures existantes**

- En favorisant le maintien des structures hôtelières.
- En maintenant le classement des campings existants.
- En encourageant la création de résidences de tourisme.
- En permettant la réhabilitation des anciens sites d'extraction des carrières vers une zone de loisirs.

**Créer les équipements nécessaires à l'accueil du public**

- En créant des sanitaires publics dans le secteur de Pors Kamor à Ploumanac'h.
- En organisant l'accueil et le stationnement des camping-cars sur le territoire communal.

### Favoriser la diversité commerciale et les activités de service

**Sauvegarder et valoriser le commerce de proximité du centre ville et des pôles de quartiers**

- En définissant un périmètre de préservation du commerce de détail pour privilégier les implantations en centre-ville et au sein des pôles de quartier.
- En imposant le maintien des cellules commerciales existantes en centre-ville et au sein des pôles de quartier.

**Créer un pôle commercial à Kerabram**

- En accompagnant de l'implantation d'une nouvelle moyenne surface commerciale.

## OBJECTIFS

## MOYENS

### Favoriser le maintien et développer les activités économiques

**Favoriser les transformations du site des carrières**

- Favoriser le maintien des sites actuellement en exploitation.
- Envisager la remise en état des sites qui ne sont plus exploités.
- Redéfinir la destination des bâtiments qui ne sont plus utilisés et qui présentent un intérêt économique ou patrimonial.

**Poursuivre l'implantation de nouvelles activités sur l'espace d'activités de Kergadic**

- En aménageant l'extension de l'espace d'activités vers le Nord-Est et l'Ouest selon un plan d'aménagement global de la zone.
- En maintenant une "zone tampon" entre les bâtiments d'activités et les zones d'habitat (aménagement paysager sur une bande de terrain en contact avec les zones habitées).
- En assurant la promotion des activités économiques liées à la mer (réparation navale, transformation de produits de la mer,...).

### Favoriser le déploiement des communications numériques à très haut débit sur le territoire communal

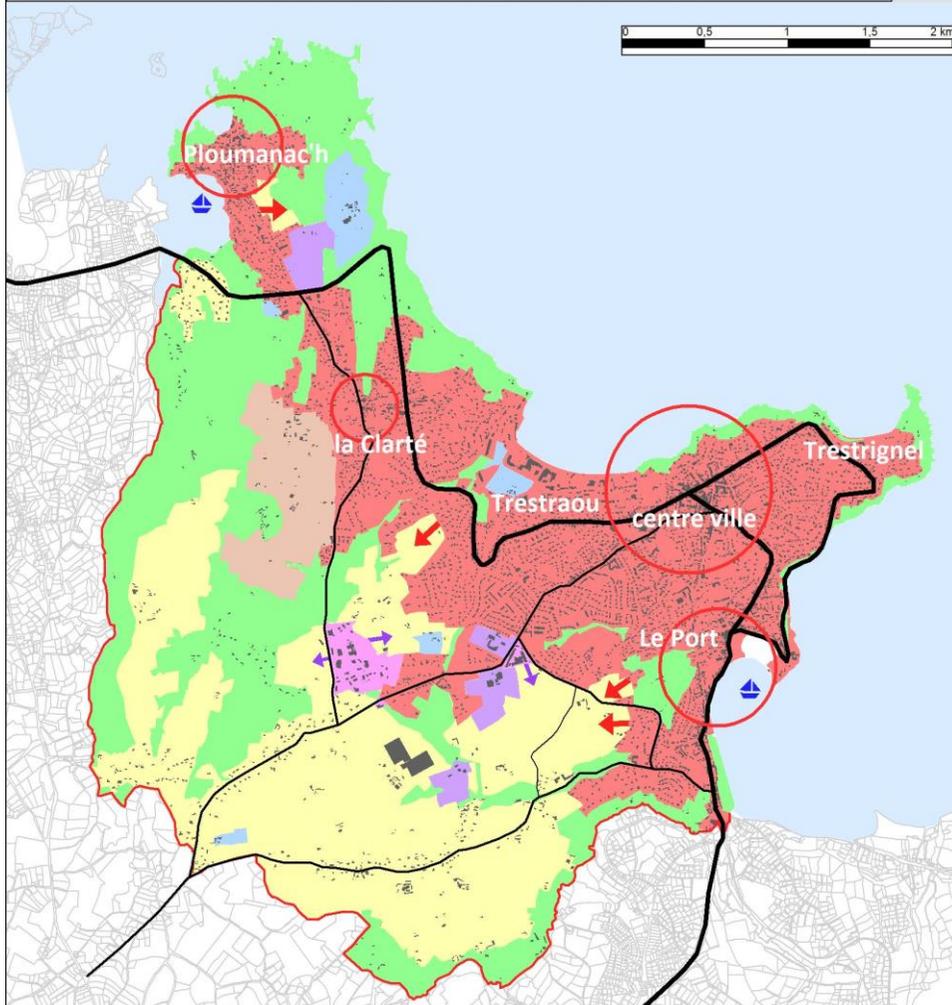
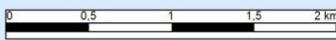
- Veiller à l'intégration des réseaux.
- Privilégier l'enfouissement des équipements lors de la création de nouveaux quartiers.

## limiter la déprise agricole

**Veiller aux équilibres  
entre espaces urbains  
et ruraux**

- En assurant des possibilités de maintien et d'évolution des sites d'exploitation.
- En donnant des possibilités de diversification de l'activité agricole.

Commune de PERROS GUIREC - Plan Local d'Urbanisme  
 Projet d'Aménagement et de Développement Durables  
 Axe 4 : Conforter et développer l'économie locale



	Agglomération regroupant les pôles de Perros Guirec, La Clarté, Le Port et Ploumanac'h		Espace naturel		ports de pêche et de plaisance
	Equipement public		Espace rural		Campings
	Zone d'activités		Carrières		extension de l'urbanisation pour l'activité
	Carrières		Pôles urbains		

## **AXE 5 : PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE**

### **CONSTAT :**

- Commune littorale, implantée sur une presqu'île, PERROS-GUIREC dispose de 13 km de côte et présente des paysages de grande qualité et un patrimoine naturel riche et varié accueillant une faune et une flore de grande valeur :
  - Vallées et vallons : Petit et Grand Traouïéro, Vallon de Kerhuel, Vallon de Trestraou, Vallon de Crec'h Guégan / Traou Costiou, ruisseau de Kerduel,
  - Espaces littoraux : pointe du Sphinx, pointe du Château, plage de Trestrignel, plage de Trestraou, Archipel des 7 îles, landes de Ploumanac'h et du Sémaphore,
  - Plateau agricole bocager.
- Le Schéma de Cohérence Territorial du Trégor précise que *"Les PLU devront adopter les zonages ou dispositions appropriées pour maintenir les continuités naturelles structurantes d'intérêt du Trégor. Ils sont en outre invités à les ramifier à leur échelle et à les faire cohabiter harmonieusement avec leurs projets d'aménagement."*
- Les landes de Ploumanac'h et les Sept Iles sont classées en site Natura 2000 : *site de la Côte de Granit Rose et des Sept Iles*. La commune est concernée par de nombreuses protections réglementaires : sites classés, sites inscrits,... Ces sites emblématiques concourent à la renommée de la commune et à son attrait touristique. Le site des landes et rochers de Ploumanac'h fait l'objet d'une gestion partenariale associant le Conservatoire du Littoral qui possède plus de 40 ha d'espace protégé sur la commune.
- Compte-tenu de sa topographie en escalier au-dessus de la Manche et de la grande richesse de son patrimoine, la ville de Perros Guirec offre un paysage très visible depuis la mer et une identité très marquée.
- La commune possède un patrimoine architectural exceptionnel lié à la présence simultanée du bâti traditionnel d'une commune rurale du Trégor associée à l'architecture balnéaire de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle (grands hôtels, villas,...). Une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) a été mise en place le 6 octobre 1998.
- La commune se trouve à cheval sur 2 bassins versants, elle est donc concernée par les SAGE de la Baie de Lannion et Argoat Trégor Goëlo
- En matière d'assainissement, la commune a construit en 2011 une nouvelle station d'épuration qui permet de porter à 32 000 EH sa capacité de traitement.
- En matière d'eau potable, le syndicat des Traouïéro a construit en 2010 une station à technologie membranaire qui assure la ressource en eau de la population Trégastelloise et Perrosienne.

- Depuis 2009, la commune bénéficie d'une certification de sa démarche qualité des eaux de baignade (plages de Trestraou, Trestrignel et Saint-Guirec) avec une centaine de prélèvements en auto surveillance.
- Une aire de carénage et un ponton technique implantés sur le port du Linkin permettent de préserver la qualité des eaux au niveau du port.
- En matière de gestion des déchets, il existe une déchetterie à Kerzinan.
- La commune de Perros Guirec est affectée par un risque d'inondation sur le vallon de Kerduel, un risque de submersion marine (Le Port, Le Linkin, Trestraou, Saint-Guirec), un risque de mouvement de terrain sur les falaises du Sphinx et du Château et sur les digues et empierrements des Arcades. Elle n'est pas concernée par les risques technologiques.
- Les énergies renouvelables sont peu développées sur le territoire de la commune.  
Le territoire communal n'est pas adapté à l'implantation de parcs éoliens.

## ENJEUX :

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

## OBJECTIFS :

Les espaces naturels et les paysages de grande valeur doivent être préservés de toute urbanisation.

Le petit patrimoine culturel sera identifié en vue de sa préservation.

Les nouveaux quartiers devront s'intégrer au mieux dans l'environnement existant.

Garder la bonne qualité des eaux de baignade.



## OBJECTIFS

## MOYENS

### Préserver le caractère littoral de la commune

#### Protéger le littoral

- En ne permettant un développement de l'urbanisation qu'en continuité de l'urbanisation existante et de l'espace d'activités de Kergadic.
- En fixant des limites d'urbanisation préservant les entités naturelles en limite d'agglomération.
- En réduisant la surface de la zone à urbaniser de Mezzo Braz sur le site sensible de Ploumanac'h.
- En préservant les coupures d'urbanisation entre les principaux sites urbains :
  - Vallée des Traouïéro entre TREGASTEL et PLOUMANAC'H / LA CLARTE,
  - Vallée de Kerduel entre PERROS GUIREC et SAINT QUAY PERROS,
  - Secteur du Tertre : dorsale granitique entre Le Sémaphore et LA CLARTE,
  - Vallée du Petit Traouïéro (Kervocu) entre Randreus et PLOUMANAC'H.
- En revoyant la limite des espaces proches du rivage.
- En interdisant l'urbanisation dans la bande des 100 m (hors espace urbanisé) et en maintenant le cheminement des piétons le long du littoral conformément à la législation.

## OBJECTIFS

## MOYENS

### Assurer la pérennité des entités paysagères et des sites et bâtiments emblématiques

#### Préserver un paysage de qualité

- En protégeant les sites naturels du littoral et en préservant le potentiel touristique paysager
- En préservant et amplifiant les structures paysagères existantes (bois, alignements bocagers, rives, vallons,...)
- En identifiant des cônes de vue
- En maintenant une zone agricole dans la partie Sud de la commune

#### Contribuer à la préservation du patrimoine bâti de la commune

- Par le biais d'un repérage du petit patrimoine au titre de la loi Paysage : croix, fontaines, lavoirs,...
- En préservant l'identité des secteurs présentant une valeur patrimoniale

#### Protéger le patrimoine monumental

- En préservant les sites et monuments historiques

#### Favoriser l'insertion du bâti dans le paysage

- Par le maintien de la maille bocagère en tant qu'élément structurant du paysage communal et en privilégiant la création de talus plantés au sein des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation.
- En mettant en place, dans les quartiers à créer, un traitement paysager des abords de la ville (transition ville/espace rural).
- En introduisant davantage de qualité dans les projets d'aménagement urbains et la création de nouveaux quartiers.

## OBJECTIFS

## MOYENS

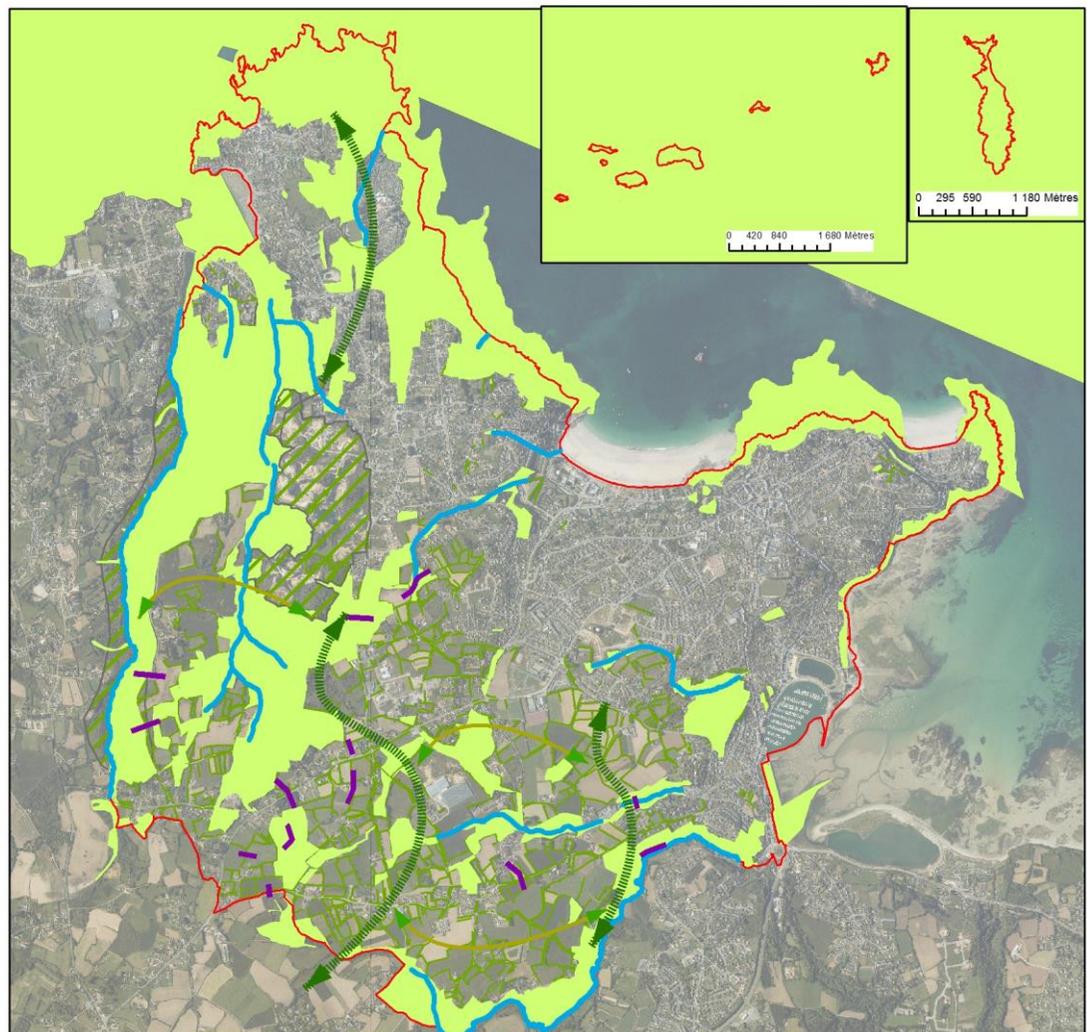
### Préserver la diversité du patrimoine naturel

#### Préserver une trame verte bleue

- En renforçant les continuités écologiques de la trame verte et bleue à l'échelle du territoire en lien avec celle du SCoT du Trégor :
  - promouvoir les coulées vertes en milieu urbain
  - protéger les boisements de qualité
  - maintenir la maille bocagère en tant que support de biodiversité
  - valoriser les espaces remarquables et les préserver de toute urbanisation
  - privilégier les essences locales dans les plantations bocagères
  - communiquer sur les espèces végétales invasives et réduire leur implantation

### Préserver la qualité de l'eau et réduire les phénomènes de ruissellement

- En conditionnant les développements d'urbanisation à une bonne gestion des eaux usées et des eaux pluviales.
- En limitant l'imperméabilisation des sols et en contrôlant l'emprise des surfaces imperméabilisées au sein des nouvelles opérations d'aménagement.
- En favorisant la mise en œuvre de dispositifs techniques de réception, de stockage et d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.
- En créant des bassins de régulation aux endroits sensibles en matière de gestion des eaux pluviales.
- En poursuivant le contrôle des branchements d'eaux usées, d'eau pluviale et les assainissement non collectifs (LTC) ainsi que le programme pluri-annuel (2014-2020) de renouvellement des réseaux EU sur les secteurs sensibles en matière d'intrusion d'eaux marine et de nappe (LTC).
- En améliorant le fonctionnement de la station d'épuration.
- En protégeant les zones humides, les vallons et en renforçant la trame bocagère, éléments majeurs du maintien des écosystèmes typiques.

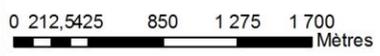


Carte de la Trame verte et bleue  
-  
Commune de Perros-Guirec

Juillet 2016



1:28 000



- Passages de faune terrestre
- Limites communales
- Armature secondaire de la Trame verte et bleue
- Armature principale de la Trame verte et bleue
- Corridor aquatique
- Corridors biologiques à conforter ou à maintenir
- Corridors biologiques de bonne qualité et connexions possibles

## OBJECTIFS

## MOYENS

### Prendre en compte les risques naturels

#### Réduire et prévenir les risques naturels

- Voir ci-dessus, la réduction des phénomènes de ruissellement.
- Conditionner les nouvelles constructions à des prescriptions particulières réduisant le risque au sein des zones à risque de submersion marine.
- Eviter les constructions dans les secteurs sensibles.

### Favoriser des aménagements durables

#### Réduire les consommations d'énergie

- En mettant en place des formes urbaines permettant une meilleure gestion des énergies (exposition au Sud, prise en compte des vents dominants,...).
- En encourageant les déplacements doux (voies cyclables et piétonnes) et en améliorant leur signalisation,....

#### Produire une énergie durable

- En favorisant l'implantation de systèmes de production d'énergie renouvelable (solaire,...) à condition d'une bonne intégration dans l'environnement urbain mais sans autoriser les champs de panneaux au sol.

#### Poursuivre l'amélioration de la gestion des déchets

- En incitant au compostage individuel et en réfléchissant à la création d'aire de compostage collective au sein des nouveaux quartiers et des campings.
- En poursuivant le remplacement des éco points par des colonnes enterrées
- En développant les services proposés par la déchetterie.