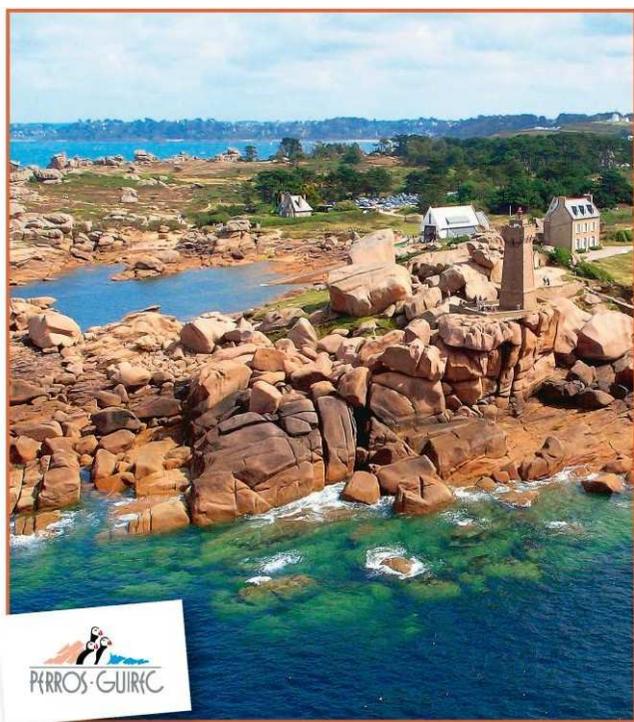


# Plan Local d'Urbanisme

## Commune de Perros-Guirec

Département des Côtes-d'Armor



## Orientations d'Aménagement et de Programmation

**Arrêté le :** 3 novembre 2016

**Approuvé le :** 7 novembre 2017

**Rendu exécutoire le :** 22 novembre 2017

**Modifié le :** 28 septembre 2021

# SOMMAIRE

1 - Le cadre juridique .....	3
2 - Les intentions de la collectivité.....	4
3 - Orientations d'aménagement – Principes d'aménagement généraux Pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat .....	4
4 - Analyse des sites à urbaniser à vocation d'habitat Principes d'aménagement .....	23
5 - Orientations d'aménagement – Principes d'aménagement généraux Pour les zones à urbaniser à vocation d'activités .....	112
6 - Analyse des sites à urbaniser à vocation d'activités Principes d'aménagement .....	118
7 - Orientations d'aménagement et de programmation environnementale à Kergadic - Principes d'aménagement.....	133
8 - Tableau récapitulatif.....	135

## 1 - LE CADRE JURIDIQUE

### Articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...]

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

**Ces orientations d'urbanisme sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles décrivent des principes d'aménagement, avec lesquels les autorisations d'urbanisme devront être COMPATIBLES, et non conformes. Les éléments opposables dans un lien de conformité sont traduits au niveau du règlement écrit et graphique.**

**Chaque zone à urbaniser pourra être aménagée soit par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.**

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées sur la grande majorité des zones A Urbaniser à court terme, destinées à l'habitat (1AUa, 1AUc, 1AUca et 1AUd), aux activités (1AUy et 1AUyc) et aux équipements (1AUe et 1AUea) et plus ponctuellement sur certaines zones U (UC et UB) destinées à l'habitat.

## 2 - LES INTENTIONS DE LA COLLECTIVITE

Les orientations d'aménagement de la commune de PERROS GUIREC précisent et explicitent les intentions souhaitées par la collectivité pour les sites à urbaniser à court et moyen terme. Il s'agit ici de définir un schéma d'organisation de sites stratégiques à court et moyen terme dont les aménageurs devront s'inspirer pour présenter un projet d'aménagement global.

Ce guide d'aménagement évolutif doit servir de base à la mise en œuvre d'une démarche d'aménagement et de développement durable cohérente en matière de déplacements doux, de mixité sociale et urbaine et d'intégration environnementale et paysagère des nouvelles constructions.

Les objectifs d'aménagement et de développement exposés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont les suivants :

- Permettre l'accueil d'une nouvelle population,
- Mettre en place un développement urbain équilibré,
- Améliorer les déplacements,
- Conforter et développer l'économie locale,
- Protéger et mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie.

Les orientations d'aménagement et de programmation les déclinent au sein des futurs quartiers à aménager.

## 3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT – Principes d'aménagement généraux pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat

Les fiches suivantes exposent les grands principes d'aménagement que la commune souhaite voir appliquer à l'ensemble des sites et adaptés en fonction des besoins spécifiques de chaque secteur.

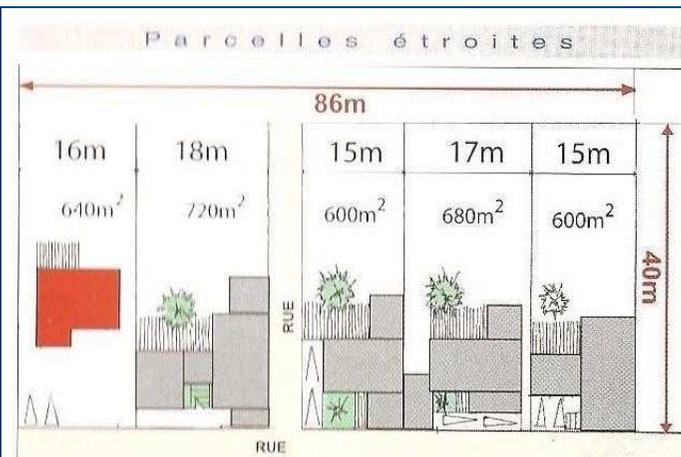
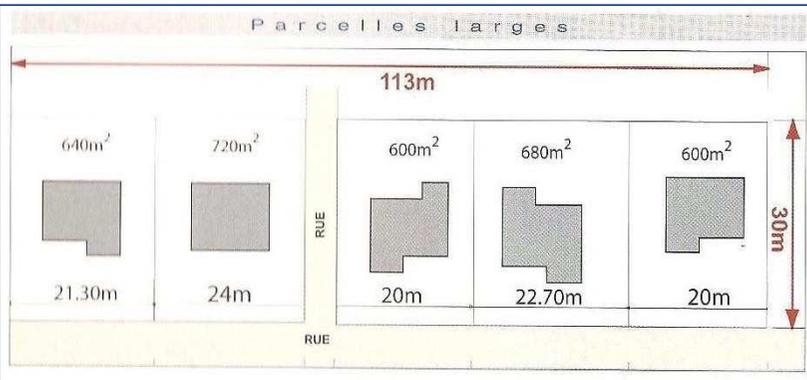
Elles concernent les points suivants :

- A- L'implantation du bâti,
- B- Les typologies du bâti,
- C- Les espaces publics,
- D- Les voiries et les cheminements doux,
- E- Le traitement des eaux pluviales,
- F- Les éléments paysagers,
- G- Les communications numériques

## A- L'implantation du bâti

Il s'agit de jouer sur les formes urbaines, moins consommatrices d'espaces et d'énergie : habitat collectif, habitat intermédiaire, habitat groupé, maisons mitoyennes, parcelles en long ... tout en permettant une intimité du jardin

Un linéaire de façade large, peu structurant et coûteux pour la collectivité



Un parcellaire étroit et profond favorable à la cohérence du tissu urbain

« Le lotissement, pour un projet urbain de qualité »,  
CAUE du Morbihan, Mars 2005

Comme le précise le SCOT du Trégor : « Les lotissements créés ces dernières années ont presque tous repris les marges de recul à la voie et d'espacement entre les maisons prévues par les règles nationales d'urbanisme. Cela a largement contribué à l'accélération de la consommation foncière et a eu pour conséquence une banalisation des quartiers, qui présentent des paysages répétitifs et dépourvus de lignes conductrices. Les solutions plus denses et imaginatives ont été bloquées. Une réflexion différente sur l'organisation du bâti permettra d'améliorer la densité des nouveaux quartiers tout en préservant l'espace à vivre du jardin. »

Ainsi, dans les quartiers de logements individuels, la forme des parcelles et l'implantation des constructions sur ces parcelles concourent à l'image urbaine du quartier et à la qualité de vie des habitants.

Les parcelles étroites et allongées permettent de constituer un front bâti sur la rue qui structure la limite entre espace privé et espace public.

L'implantation sur un bord de la parcelle et éventuellement en mitoyenneté avec la construction voisine permet de préserver l'intimité grâce à des jardins d'un seul tenant développés à l'arrière des habitations.



Source : CAUE 22





Source : CAUE 22

En matière de recul par rapport à la voie et afin de favoriser la meilleure exposition possible pour un bon ensoleillement et une économie d'espace, le règlement du PLU prévoit que :

*Les constructions doivent être implantées :*

- soit suivant un recul compris entre 0 et 7 m de la limite de l'emprise publique. En cas de terrain bordé par plusieurs voies, cette règle ne concerne qu'une seule des voies.
- soit en fond de parcelle. Dans ce cas, le recul par rapport à la limite du fond de parcelle sera de la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 1,90 m et un maximum de 7 m.

- Les projets devront présenter une mixité dans les formes urbaines pour favoriser la mixité sociale et générationnelle : habitat groupé, maisons mitoyennes, habitat intermédiaire, collectif...



*Habitat individuel mitoyen  
Rennes, Rigourd et Hiault, architectes*



*Habitat intermédiaire  
Le Rheu*



*Habitat collectif  
Saint Nolf, ARCAU architecte*

- Les projets d'habitat intermédiaire ou collectif devront prévoir des espaces privatifs de qualité (terrasses, balcons, jardinets). Des espaces collectifs privés sont également toujours intéressants.



*Habitat collectif  
Rennes, Le Garzic – Menguy architectes*



*Jardin partagé (Pays Bas)*

- Le parcellaire en long sera privilégié dans une optique de gestion économe de l'espace. La mitoyenneté des habitations également. Les parcelles de forme allongée, avec une largeur sur rue réduite (de 15 à 18 m pour les maisons mitoyennes pouvant être réduit à 8 m minimum pour les maisons de ville), doit être privilégiée. Il s'agit d'éviter la monotonie et la banalité d'un découpage parcellaire géométrique et répétitif avec une implantation systématique du bâti en milieu de parcelle.
- L'implantation en mitoyenneté permet de faciliter les extensions futures des habitations. Par ailleurs, elle permet de préserver le jardin arrière des vues depuis la rue.
- La transition entre l'espace privé et l'espace public doit préserver l'intimité des logements, elle peut être assurée par une implantation judicieuse du bâti (mitoyenneté par les garages, retrait sur rue, cours ou patios,...)



*Une forme en L qui permet de ménager  
un espace d'intimité  
(Rennes, architectes : M. Rigourd, I. Hiault*



*Ou par une dépendance  
(Langouët, architecte : Menguy)*

## B- Les typologies du bâti

En tant que ville de plus de 7 000 habitants, la commune de Perros Guirec est constituée d'un large panel de bâtiments présentant des hauteurs, des formes, des implantations, des matériaux variés. En matière de typologie de l'habitat, elle propose de grands collectifs, de petits collectifs, des maisons de ville, des logements en bande, des maisons individuelles. Cette variété diversifie les formes urbaines et confère une véritable identité à ces quartiers.

L'ancienneté du bâti est pour beaucoup dans cette variété qui se retrouve moins dans les nouveaux quartiers. En effet, ceux-ci proposent majoritairement des logements individuels. En plus de favoriser l'étalement urbain, cette forme généralisée de bâti apporte une certaine monotonie au paysage urbain.

Variation des types de logement permet de répondre à des besoins différents.



Appartements et maisons de ville au centre-ville de Perros et de La Clarté



Source : cabinet Léopold



Logements collectifs et individuels à Kervoalan et logements collectifs au Port



Logements semi-collectifs à Keruncun, en bande à Croas Lescop, individuels au Port et à Keruncun

La mixité des types de bâti au sein des nouveaux quartiers sera recherchée pour y obtenir une mixité sociale et urbaine. Selon la prescription du SCoT du Trégor : « *cet effort de diversification portera autant sur la typologie des logements que sur la taille des parcelles.* » En effet, ces deux aspects sont très liés. Proposer des parcelles de tailles et de formes variées permet une plus grande diversité de formes bâties.

Les bâtiments collectifs, semi-collectifs ou en bande permettront de structurer les voies principales et les places de quartier en organisant des fronts urbains.

**Les fiches détaillant les aménagements par zone 1AU (voir ci-après) donnent des prescriptions en terme de densité de logement. Ces densités (en moyenne 20 logements/ha) s'entendent pour les surfaces effectivement destinées au logement. Les surfaces destinées à d'autres usages : activités touristiques, commerciales,... ne sont pas concernées par cette prescription de densité.**

## C- Les espaces publics

Les aménagements des quartiers d'habitat prévoient la création de véritables espaces publics qui ne doivent pas être de simples délaissés de voirie. Ils doivent constituer des espaces conviviaux respectant l'intimité des habitants et suffisamment attrayants pour remplir leur fonction.

Il faudra éviter :



Les espaces cernés par le bitume ce qui ne permet pas au piéton un accès aisé



Les places démesurées au bout de voies en impasses

Source : Cabinet Léopold

En fonction des quartiers et du type de public auquel il est destiné, les besoins en espace public peuvent prendre différentes formes :

- Stationnements,
- Cours ou placette,
- Aire de jeux dans les quartiers accueillant de jeunes ménages,
- Espaces de repos dans un quartier où est implantée une résidence pour personnes âgées,
- Espaces verts.

## **Stationnements**

Ils ne devront pas être démesurés. Ils peuvent être implantés le long des voies mais également dans un espace dédié qui sera agrémenté d'éléments végétaux variés d'essence locale de façon à bien s'intégrer dans l'environnement du quartier. Pour être fonctionnels, ils doivent être connectés à des cheminements piétonniers.



Exemples d'espaces de stationnements de taille raisonnable agrémentés d'espaces verts et connectés à des cheminements piétonniers.

Source : CAUE 22 – 2010  
PACE (35) ZAC Beau Soleil

Dans les quartiers qui souhaitent privilégier les déplacements doux (éco-quartiers), ils pourront prendre place à l'entrée du quartier de façon à limiter les déplacements des véhicules motorisés au sein de la zone d'habitat.



*Aire de stationnement collective  
Fribourg-en-Brîsgau, Allemagne*

Le stationnement des deux-roues devra également être envisagé.

Les aires de stationnement seront revêtues en priorité de matériaux drainants afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales.



Source : Cabinet Léopold –  
Stationnement de Trestrignel à Perros Guirec



Source : CAUE 22 – 2010  
Le RHEUX (35) ZAC des Huberdières

### **Cours ou placettes**

Structurées par une limite franche entre l'espace public et l'espace privé ces espaces de rencontre à l'échelle du quartier doivent être conviviaux. Leur aménagement prévoira du mobilier urbain de qualité : bancs, ..., et des éléments végétaux d'accompagnement.

Ces espaces peuvent également être le support d'une aire de présentation des conteneurs de poubelles lorsque ce type de collecte est plus adapté que la collecte au porte à porte. Dans ce cas, elles devront présenter une superficie minimale de.....m<sup>2</sup> afin que les véhicules de collecte puisse manœuvrer.



Source : CAUE 22 – 2010  
LE RHEUX (35) Champs Frelons

### **Aires de jeux**



Source : CAUE 22 – 2010  
Saint-Jacques – ZAC de la Morinais



Exemples d'aires de jeux sécurisées grâce à un espace dédié et clos présentant un caractère intime tout en étant situé au cœur du quartier mais éloigné des axes de circulation.

### **Espace de détente**



Source : Cabinet Léopold – commune de Poullan sur Mer (29)

Exemples d'espace de détente et de promenade au sein d'un quartier de résidence pour personnes âgées.

## Espaces verts

La place du végétal au sein d'un quartier doit concourir à sa mise en valeur. Les espaces verts doivent être conçus comme des espaces de respiration au sein des ensembles bâtis. Pour ce faire ils ne doivent pas être simplement aménagés sous forme de pelouse, mais être plantés de végétaux variés en mélange et d'essence locale. Des continuités végétales le long des voies de circulation et des cheminements doux permettront de constituer une trame végétale à l'échelle du quartier. Les plantations pré-existantes à l'aménagement pourront judicieusement être intégrées au nouveau quartier.



Source : Cabinet Léopold – Keruncun à Perros Guirec



Source : CAUE 22 – 2010  
Acigné (35)



Poullan sur Mer (29)

Source : Cabinet Léopold

Espace public mixte réunissant un espace vert planté, des cheminements piétonniers, une aire de jeux, des stationnements.

## D- Les voiries et les cheminements doux

### Les voies de circulation routière

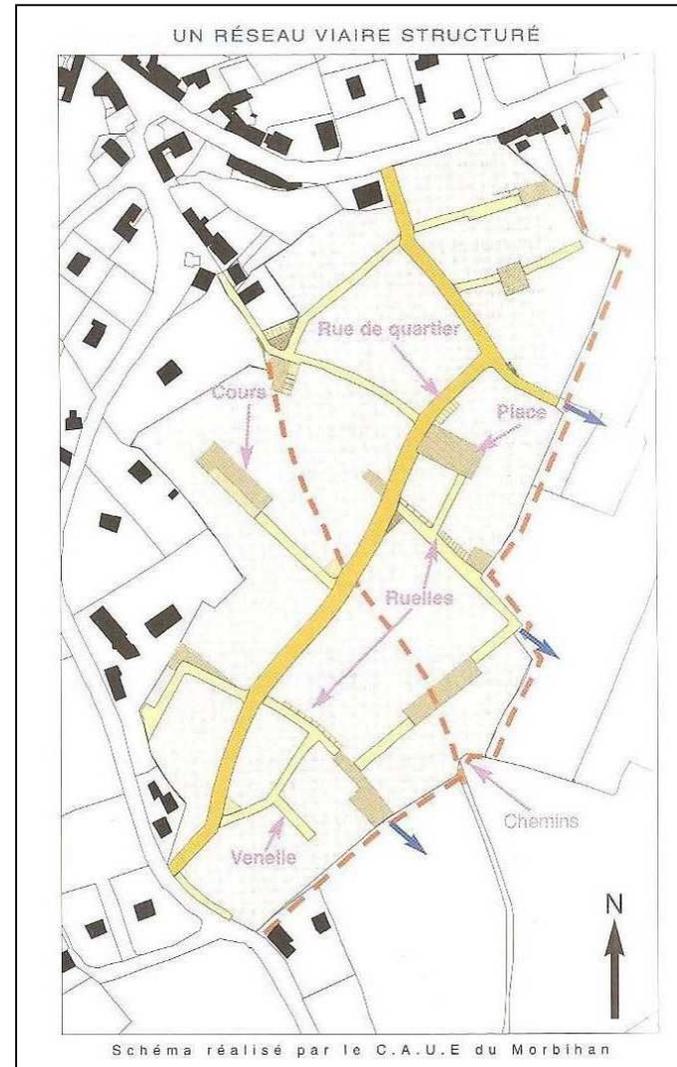
Comme le précise le SCOT du Trégor, « *les emprises consacrées aux voiries constituent un gisement d'économie d'espace* ». De plus, au sein d'un quartier d'habitat une voie trop large favorise une vitesse excessive des véhicules.

Les gabarits de voirie trop larges sont à éviter :



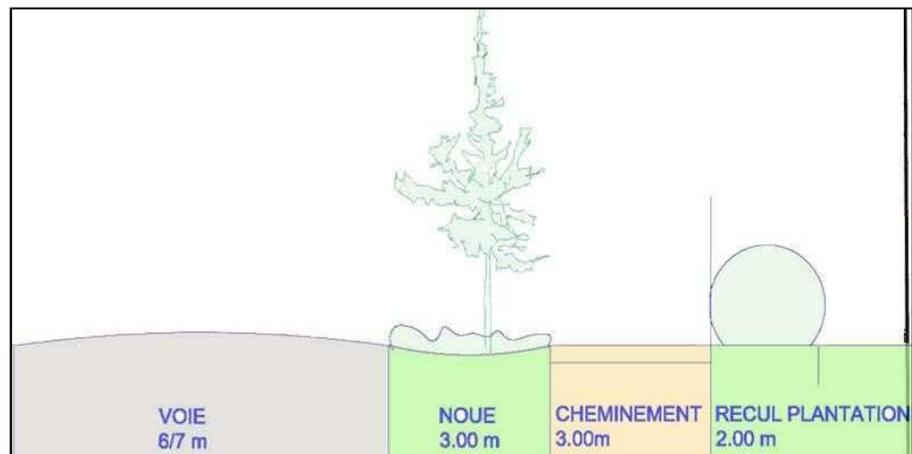
Les quartiers de grande superficie devront être constitués d'un panel complet de type de voies allant de la voie de transit connectant le quartier aux quartiers voisins à la ruelle se terminant par un cours ou une venelle ne desservant que quelques constructions (voir ci-contre).

Il est important de hiérarchiser les voies de façon à ne pas consommer trop d'espace et à créer des liaisons présentant des gabarits en rapport avec leur fonction (la classification du SCOT du Trégor est reprise ci-dessous).



« Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan, Mars 2005

- a. Les **voies de transit** qui servent à relier des quartiers entre eux supportent généralement un trafic soutenu. Une **chaussée de 6 m** de large permet la circulation de gros véhicules et de bus. Des cheminements différenciés sont à privilégier pour la sécurité des piétons.



Jacques QUERELLOU – paysagiste, atelier Lieu-Dit



Cheminements doux protégés  
aux abords d'une voie  
départementale à Clohars-  
Fouesnant et de la route de  
Pleumeur Bodou, à Kerabram  
Source : Cabinet Léopold

- Les **voies de desserte interne** des quartiers accueillent un trafic moindre. Une **largeur de 4,5 ou 5 m** est suffisante. Deux trottoirs ne sont pas nécessaires.



La Forêt Fouesnant (29)



Poullan sur Mer (29)

Source : Cabinet Léopold

- Les **ruelles** qui desservent quelques constructions à l'intérieur du quartier ne doivent pas excéder **4,5 m**. Un plateau mixte se substituera facilement aux trottoirs.



Combrit Sainte-Marine (29)



Perros Guirec (22)

Source : Cabinet Léopold

## **Les cheminements doux**

Destinés aux piétons ou aux cyclistes ils doivent permettre de relier les nouveaux quartiers aux quartiers voisins, aux espaces verts, aux équipements publics et aux commerces. Ils seront aménagés de façon à constituer un réseau à l'échelle du quartier créé ainsi qu'à l'échelle inter-quartiers (connexion des voies douces entre les différents quartiers).

Réservés à ces usagers, ils doivent être aménagés de manière à garantir la sécurité de leurs utilisateurs (séparation nette entre les différents modes de circulation sous forme de talus, muret, barrière,...). Ils peuvent être l'occasion d'un accompagnement végétal qui met en valeur l'ensemble du quartier.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, ils devront être revêtus de matériaux drainants.



Pleuven (29)



Pleuven (29)



Combrit Sainte-Marine (29)

Source : Cabinet Léopold



Source : CAUE 22 -2010  
PACE (35) ZAC Beau Soleil



Exemple de cheminement doux  
constitué de dalles, permettant  
l'infiltration des eaux de pluie.  
Saint-Jacques – ZAC de la Morinais

## E- Le traitement des eaux pluviales

La construction d'un nouveau quartier favorise par l'artificialisation des sols qu'elle engendre souvent, l'imperméabilisation de vastes surfaces. Cela concourt à un dérèglement du cycle naturel de l'eau associé à des phénomènes d'inondation et de pollution des milieux aquatiques. L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle (toiture végétalisée, récupérateurs de l'eau des toitures, puits d'infiltration,...) comme préconisé dans la partie écrite du règlement du P.L.U. permet de limiter les apports d'eau pluviale dans le milieu naturel.

Extrait du règlement du PLU, article 4 des zones U et AU : « *Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront récupérées et/ou évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (citerne, infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, toiture végétalisée,...) ou par un système collectif concernant plusieurs constructions.* »

Pour la récupération des eaux pluviales des espaces publics, le SCOT du Trégor recommande des techniques de gestion qui favorisent l'infiltration rapide des eaux pluviales. Ainsi seront préférés au traditionnel bassin de rétention :

*H- la conception de bassins d'eau pluviale et de placette inondables qui permettent de limiter les ruissellements en période de fortes pluies. Ceux-ci seront aménagés en tenant compte des usages récréatifs par ailleurs,*

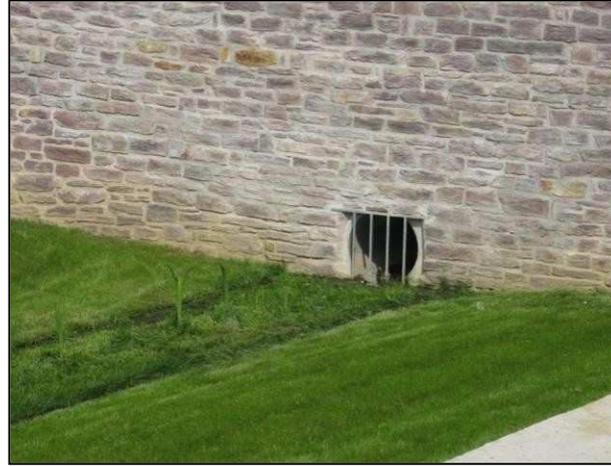
*I- la conception de noues et de fossés enherbés,*

*J- l'utilisation préférentielle de chaussée à structure de réservoir sur les ouvrages présentant une emprise importante,*

A Mordelles (56), fossés en herbe, noues, récupération des eaux pluviales à la parcelle,... :



Source : CAUE 22 - 2010



Source : CAUE 22 -2010

Les bassins de rétention des eaux pluviales, lorsqu'ils sont indispensables, doivent être dimensionnés en tenant compte de l'aménagement de l'ensemble d'un secteur de façon à ne pas multiplier les ouvrages dans chaque quartier. Un maximum d'un bassin de rétention par zone 1AU sera autorisé. Celui-ci sera implanté à l'emplacement le plus judicieux du point de vue technique. Le service technique de la ville sera consulté à ce propos.

- L'imperméabilisation des sols sera limitée par un traitement plus léger et perméable des aires de stationnement (publiques ou privées), des cheminements piétons et des espaces verts



Exemple de matériaux perméables : dalle béton enherbée, gravillons, pavés non jointoyés, pas japonais

## F- Sites pollués

Lorsqu'un aménagement concerne un site pollué, des études préalables doivent être menées, et ce, avant tout changement d'usage, en particulier en cas de projets de construction d'établissements recevant des personnes sensibles ou de logements.

En effet, il existe sur la commune plusieurs anciens sites de stockage de déchets issus des marées noires dont deux secteurs sont situés au sein de la zone 2AU de Kernon (voir tome 1 du rapport de présentation).

En cas de découverte de pollution des sols, la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site devra être étudiée, et ce, en application des articles L.556-1 à L.556-3 du code de l'environnement. Pour ce faire, le guide relatif aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués, ainsi que la circulaire interministérielle DGS/EA1/DPR/DGUHC n° 2007-317 du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles constituent le mode d'emploi des démarches en cas de découverte de pollution pendant les aménagements urbains.

## G- Les éléments paysagers

- La végétation existante le long des voies, chemins, et autour des zones d'urbanisation future doivent être conservés ou renforcés, ils apportent une plus-value immédiate au quartier, et maintiennent des espaces de « nature en ville »



*Préserver les éléments de végétation, comme éléments paysagers et de biodiversité : parcs et jardins, alignement d'arbres, végétalisation des pieds d'immeuble, talus en bordure de chemin ou en transition avec la zone rurale*

- Afin de maintenir le caractère bocager des espaces à aménager, il est imposé, sauf en cas d'impossibilité technique avérée de reconstituer sur l'emprise du projet le même linéaire de talus ou de haies que le linéaire existant avant l'aménagement (identifiés au titre de la loi Paysage). Les talus plantés et haies composés d'essences bocagères pourront prendre place le long des voies et chemins et sur le pourtour de la zone.

Pour chaque zone, le linéaire bocager existant est indiqué dans le tableau de prescription.



## H- Les communications numériques

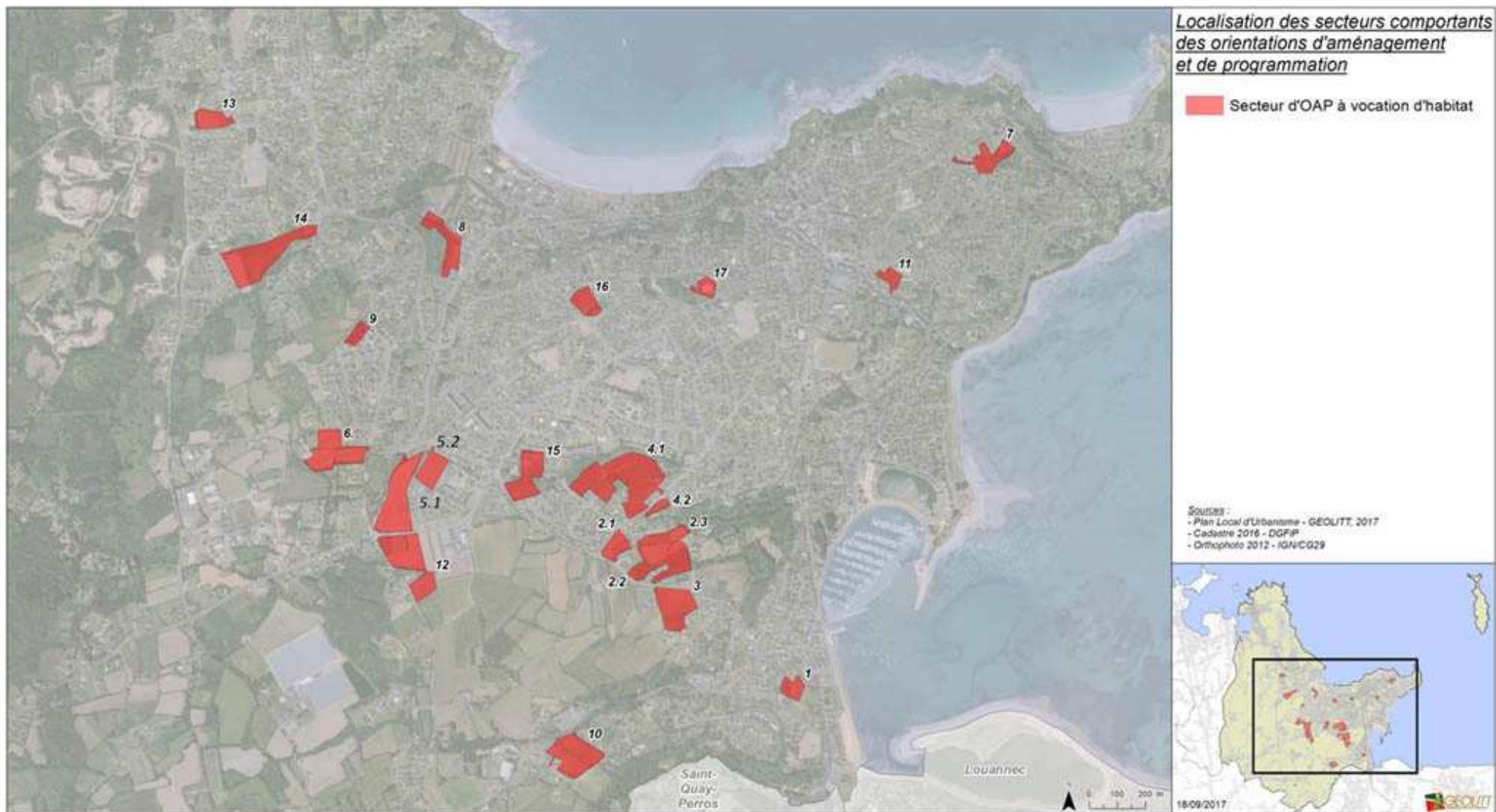
Afin de prévoir les connexions futures des bâtiments aux réseaux de communication numériques, chaque bâtiment devra prévoir lors de sa construction la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de ces réseaux (y compris pour la fibre optique).

#### **4 - ANALYSE DES SITES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT – PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

Il s'agit au travers de fiches actions d'impulser une réflexion globale d'aménagement et d'urbanisme sur certains sites stratégiques de manière à assurer des extensions urbaines respectueuses de la trame urbaine ancienne et de l'environnement.

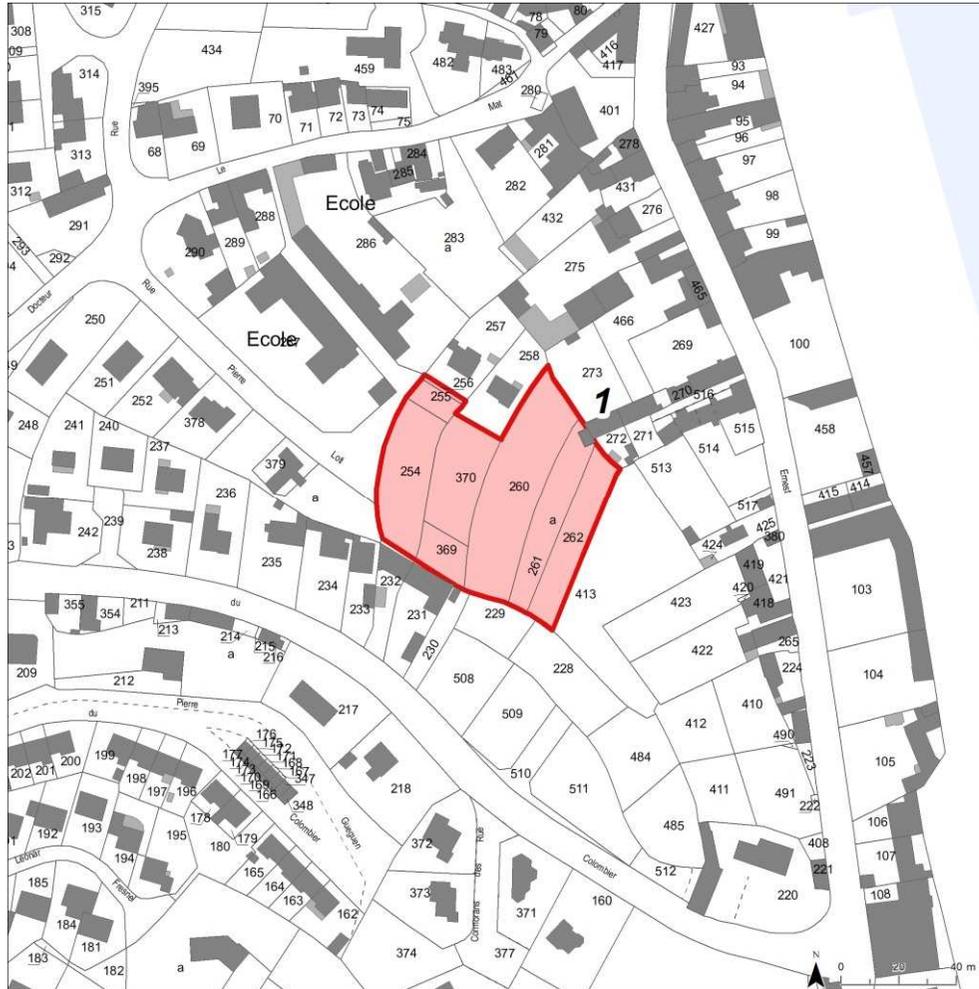
L'aménagement des zones suivantes est décrit ci-dessous :

- 1- Zone 1AUc du Colombier**
- 2.1- Quartier de Traou Costiou – Rue des Frères Kerbrat**
- 2.2- Quartier de Trou Costiou – Rue du Docteur Saliou**
- 2.3- Quartier de Traou Costiou – Chemin de Traou Costiou**
- 3 - Quartier de Trogout Haut**
- 4.1 - Quartier de Keruncun Haut – Rue des Frères Kerbrat**
- 4.2 - Quartier de Keruncun Bas – Rue des Frères Kerbrat**
- 5.1 - Quartier de Kerabram collègue**
- 5.2 - Zone UC Collège**
- 6- Zone 1AUc de Pont Hélé**
- 7 - Zone 1AUc de Crec'h Morvan**
- 8 - Quartier de Trestraou Haut – Rue de Trébuic**
- 9 - Zone 1AUc de Park Ar Roux**
- 10 - Park An Allée – Chemin de Roz Ar Wern**
- 11 - Rue de Goas An Abat**
- 12 - Route de Kervaslet**
- 13 - Sud de la Clarté – Rue de Pleumeur**
- 14 - Quartier de Kroas Lescop**
- 15 - Zone 1AUc de Kervilzic**
- 16 - Rue de Kerreut**
- 17 - Rue Adjudant Le Jeune**





# 1- Zone 1AUc du Colombier



ZONE	Zone 1AUc
SUPERFICIE	Surface de la zone = 0,47 ha - surface urbanisable = 0,45 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	<p>Programme pouvant accueillir indifféremment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- logements collectifs (R+1+combles) ou logements intermédiaires</li> <li>- individuel dense (maisons mitoyennes)</li> <li>- lots libres</li> </ul> <p>Pas de logements sociaux prévus sur le secteur</p>
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum, soit 8 logements minimum
MODALITES D'URBANISATION	Pour chaque zone 1AU, une opération d'aménagement d'ensemble sera imposée, qui pourra se réaliser par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
ACCES, DESERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 accès principal sud par la rue du Colombier</li> <li>▪ 1 accès secondaire par la rue Pierre Loti</li> </ul>
CHEMINEMENTS DOUX	Cheminement doux à prévoir sur la voie de desserte à créer
ESPACES LIBRES	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Espace collectif au centre de la zone</li> <li>▪ Création d'un espace collectif au niveau de l'entrée rue Pierre Loti</li> </ul>
PAYSAGE	Linéaire bocager de 0,21 km présent sur la zone, à reconstituer lors de l'aménagement
RESEAUX	<p>Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)</p> <p>Eaux usées à raccorder rue du Colombier</p>

**Commune de Perros Guirec**  
**Révision du PLU**  
**Orientations d'aménagement et de programmation**

**1- Zone 1AUc du Colombier**

0 20 40 60 80 m



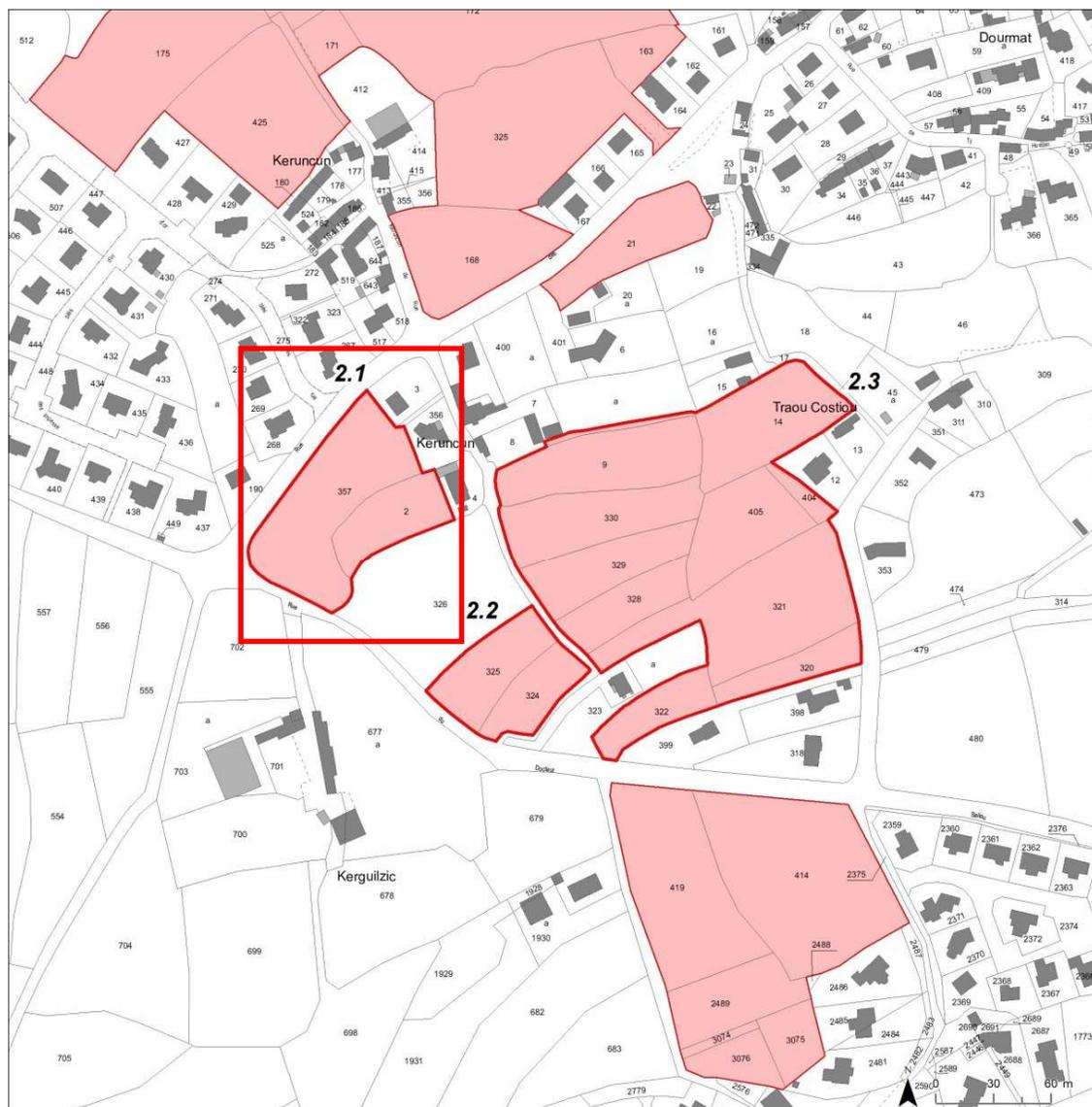
**LEGENDE**

-  Voirie principale à créer
-  Voirie secondaire à créer
-  Logement à créer
-  Espace collectif à créer
-  Cheminement piétonnier à créer
-  Linéaire bocager existant

*la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés*



## 2.1- Quartier de Traou Costiou – Rue des Frères Kerbrat



ZONE	Zone 1AUc au Nord-Ouest du Quartier de Traou Costiou
SUPERFICIE	Surface de la zone = 0,70 ha - surface urbanisable = 0,58 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- logements collectifs ou logements intermédiaires</li> <li>- individuel dense (maisons mitoyennes)</li> <li>- lots libres</li> </ul> Obligation de créer un minimum de 3 logements sociaux.
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum, soit 12 logements minimum
MODALITES D'URBANISATION	Pour chaque zone 1AU, une opération d'aménagement d'ensemble sera imposée, qui pourra se réaliser par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ accès autorisé uniquement depuis la rue des Frères Kerbrat</li> <li>▪ pas d'accès possible rue du Docteur Saliou</li> <li>▪ Le carrefour entre la rue des Frères Kerbrat et la rue du Docteur Saliou doit être aménagé pour une meilleure sécurité routière</li> </ul>
CHEMINEMENTS DOUX	–
ESPACES LIBRES	Prévoir des espaces collectifs (stationnements, espaces verts,...)
PAYSAGE	Linéaire bocager de 0,29 km présent sur la zone, à reconstituer lors de l'aménagement
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)



**Commune de Perros Guirec**  
**Révision du PLU**  
**Orientations d'aménagement et de programmation**

**2.1, 2.2 et 2.3 - Zones 1AUc**  
**de Traou Costiou**



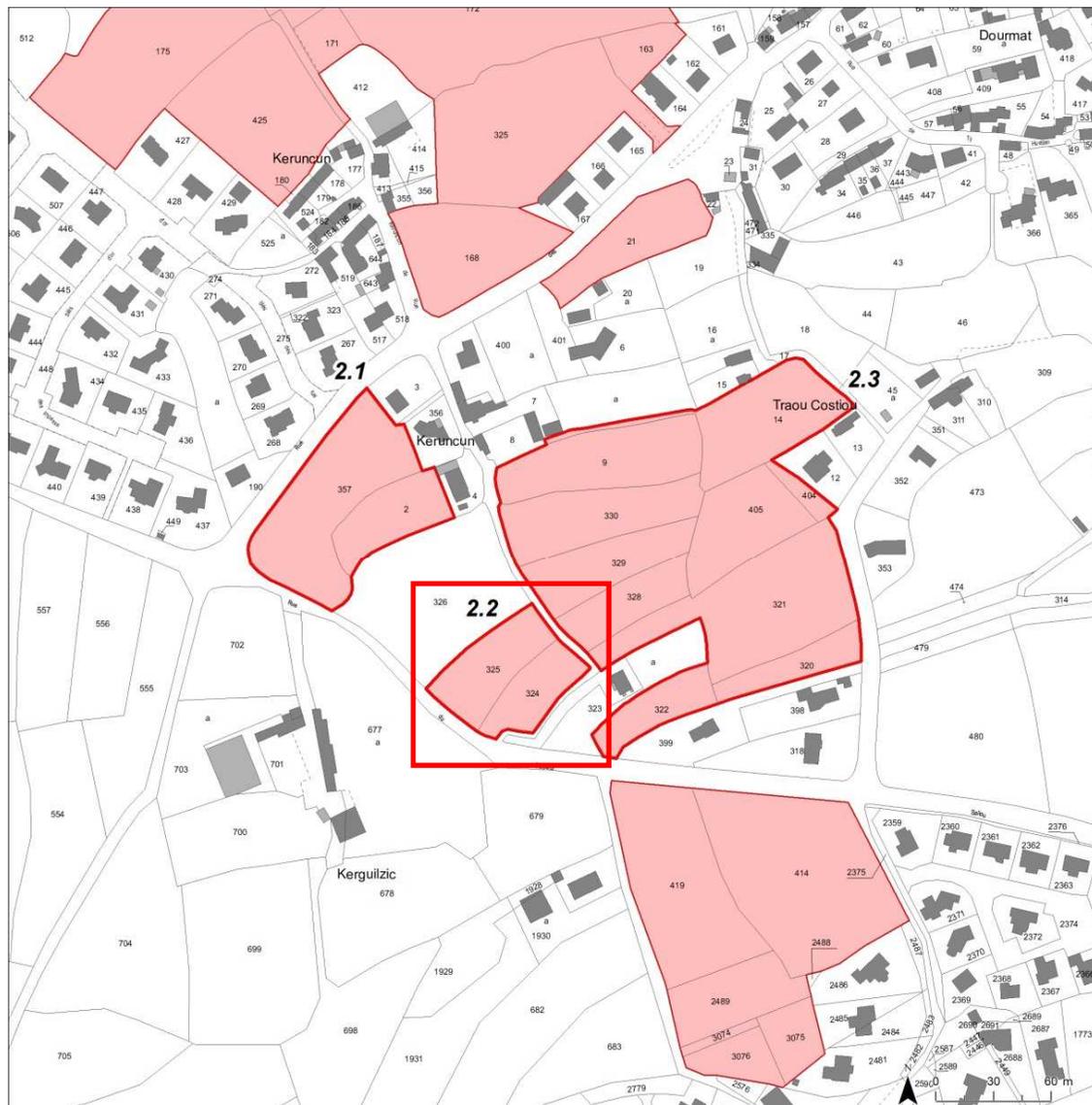
**LEGENDE**

	Voie principale à créer
	Voie secondaire à créer
	Accès interdit
	Logement à créer
	Espace collectif à créer
	Cheminement piétonnier à conserver ou à créer
	Linéaire bocager existant

*La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés*



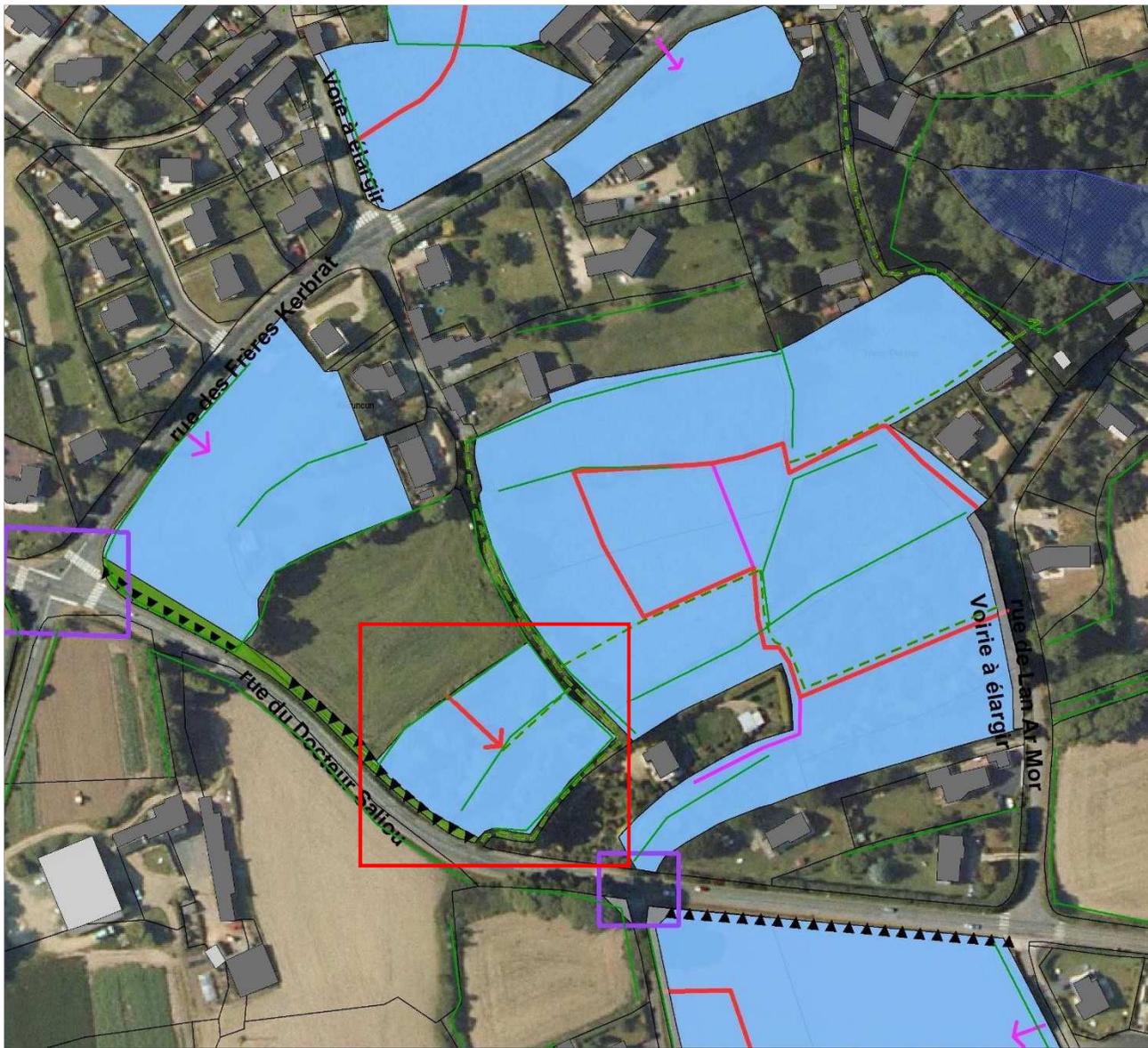
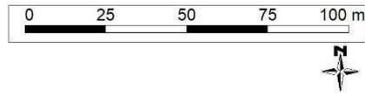
## 2.2- Quartier de Traou Costiou – Rue du Docteur Saliou



ZONE	Zone 1AUc au Sud-Ouest du Quartier de Traou Costiou
SUPERFICIE	Surface de la zone = 5 092 m <sup>2</sup> - surface urbanisable = 3 090 m <sup>2</sup>
PROGRAMME DE LOGEMENTS	<p>Programme pouvant accueillir indifféremment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- logements collectifs (R+1+combles) ou logements intermédiaires</li> <li>- individuel dense (maisons mitoyennes)</li> <li>- lots libres</li> <li>- lots libres</li> </ul> <p>Pas de logements sociaux prévus sur le secteur.</p>
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum, soit 6 logements minimum
MODALITES D'URBANISATION	Pour chaque zone 1AU, une opération d'aménagement d'ensemble sera imposée, qui pourra se réaliser par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
ACCES, DESERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ accès autorisé par la rue du Docteur Saliou, sur la parcelle située au Nord, en cours d'aménagement</li> <li>▪ pas de possibilité d'accès direct sur la rue du Docteur Saliou</li> </ul>
CHEMINEMENTS DOUX	Prévoir le raccordement de la zone sur le cheminement doux présent au Nord-Est de la zone.
ESPACES LIBRES	Prévoir des espaces collectifs (stationnements, espaces verts,...)
PAYSAGE	<p>Linéaire bocager de 0,21 km présent sur la zone, à reconstituer lors de l'aménagement</p> <p>Haie de Châtaigniers centenaires, identifiée au titre de la loi Paysage, à préserver dans la mesure du possible</p>
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)

**Commune de Perros Guirec**  
**Révision du PLU**  
**Orientations d'aménagement et de programmation**

**2.1, 2.2 et 2.3 - Zones 1AUc**  
**de Traou Costiou**



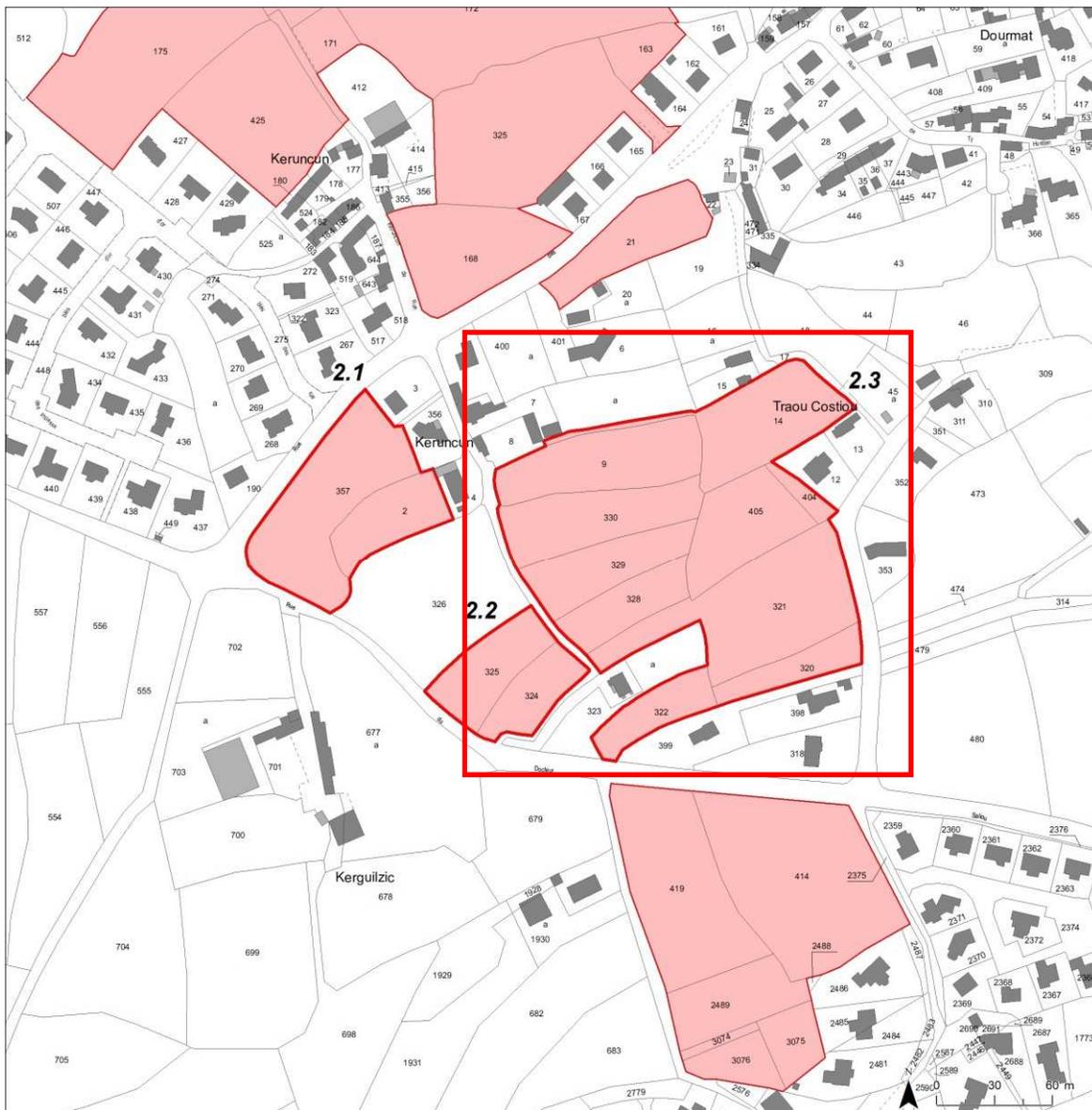
**LEGENDE**

- Voirie principale à créer
- Voirie secondaire à créer
- Accès interdit
- Logement à créer
- Espace collectif à créer
- Cheminement piétonnier à conserver ou à créer
- Linéaire bocager existant

*La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés*



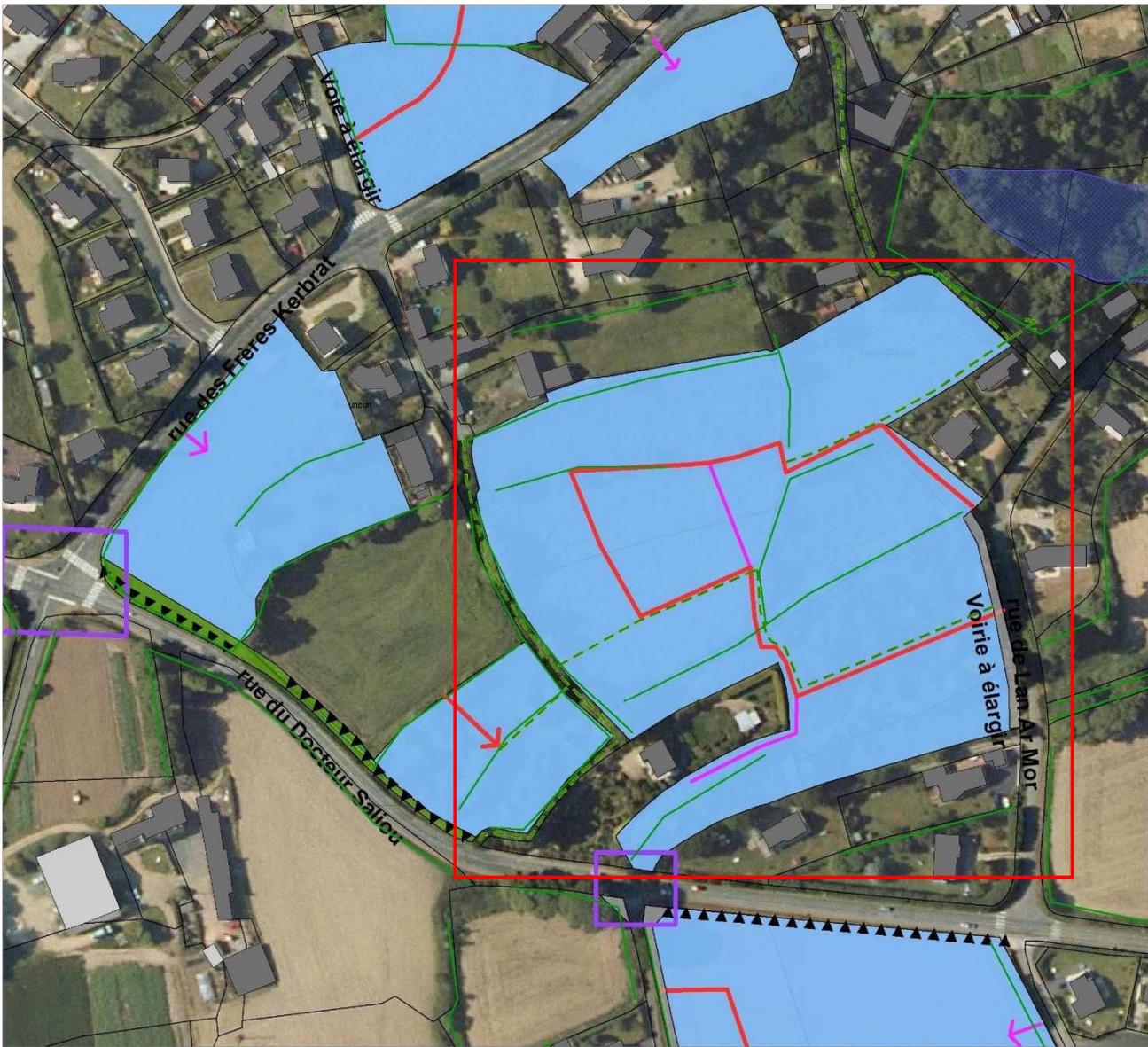
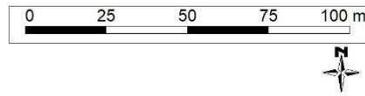
### 2.3- Quartier de Traou Costiou – Chemin de Traou Costiou



ZONE	Zone 1AUc à l'Est du quartier de Traou Costiou
SUPERFICIE	Surface de la zone = 2,64 ha - surface urbanisable = 2,27 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- logements collectifs ou logements intermédiaires</li> <li>- individuel dense (maisons mitoyennes)</li> <li>- lots libres</li> </ul> Obligation de créer un minimum de 11 logements sociaux
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum, soit 45 logements minimum
MODALITES D'URBANISATION	Pour chaque zone 1AU, une opération d'aménagement d'ensemble sera imposée, qui pourra se réaliser par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
ACCES, DESERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Deux accès par le chemin de Traou Costiou</li> <li>▪ Prévoir l'élargissement du chemin de Traou Costiou</li> </ul>
CHEMINEMENTS DOUX	Prévoir les connexions aux deux cheminements piétonniers desservant la zone au Nord-Est et à l'Ouest
ESPACES LIBRES	Prévoir des espaces collectifs (stationnements, espaces verts,...)
PAYSAGE	Linéaire bocager de 0,59 km présent sur la zone, à reconstituer lors de l'aménagement
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)

**Commune de Perros Guirec**  
**Révision du PLU**  
**Orientations d'aménagement et de programmation**

**2.1, 2.2 et 2.3 - Zones 1AUc**  
**de Traou Costiou**



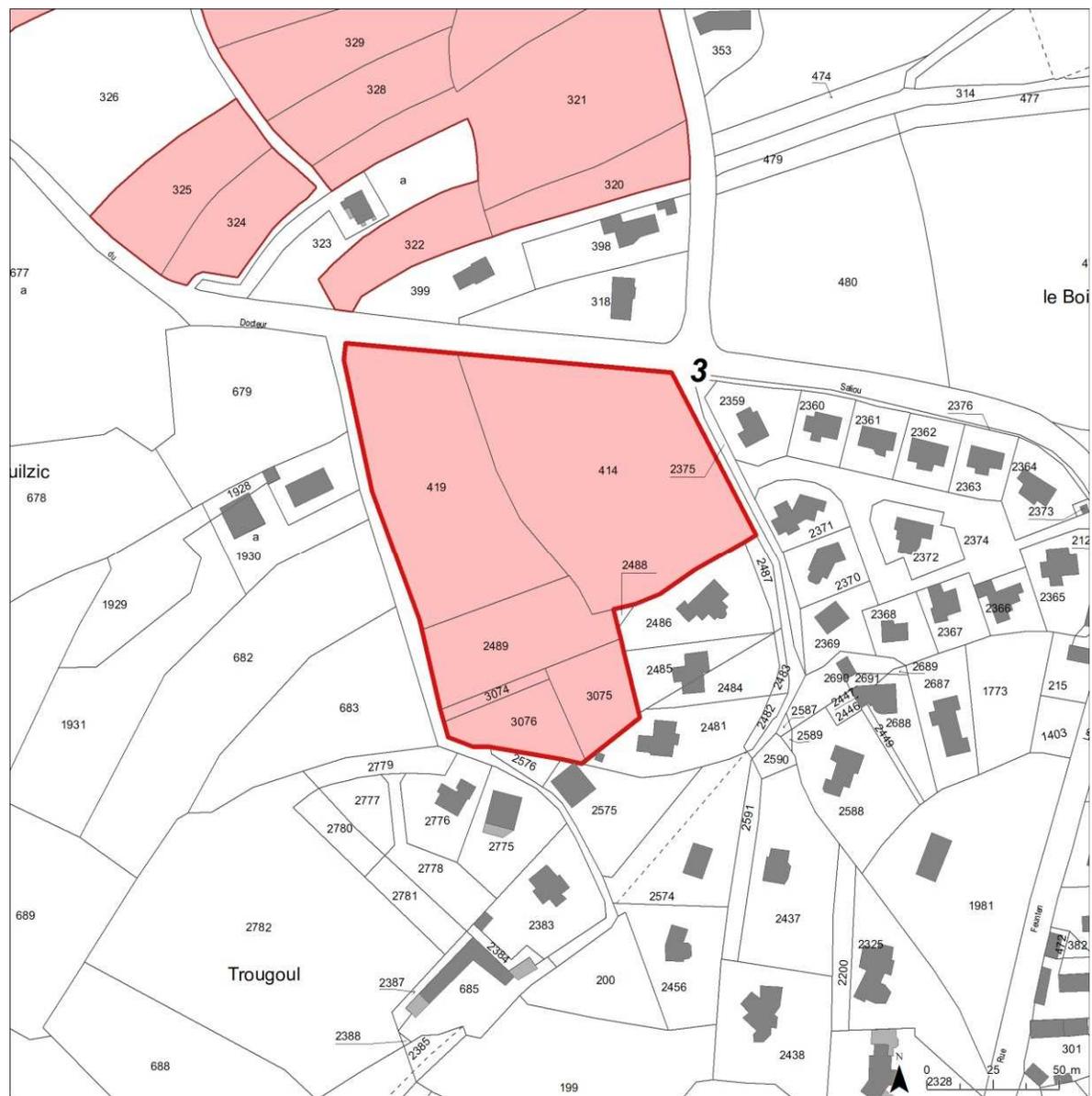
**LEGENDE**

- Voirie principale à créer
- Voirie secondaire à créer
- Accès interdit
- Logement à créer
- Espace collectif à créer
- Cheminement piétonnier à conserver ou à créer
- Linéaire bocager existant

*La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés*



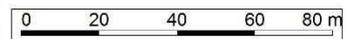
### 3 - Quartier de Trogoul Haut



ZONE	Zone 1AUd de Trogoul Haut, à l'Est du chemin de Lann Ar Mor
SUPERFICIE	Surface de la zone = 1,70 ha - surface urbanisable = 1,51 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- logements collectifs ou logements intermédiaires</li> <li>- individuel dense (maisons mitoyennes)</li> <li>- lots libres</li> </ul> Obligation de créer un minimum de 8 logements sociaux
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum, soit 30 logements minimum
MODALITES D'URBANISATION	Pour chaque zone 1AU, une opération d'aménagement d'ensemble sera imposée, qui pourra se réaliser par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2 accès minimum par le chemin de Lann Ar Mor de façon à bénéficier de deux accès indépendants permettant l'aménagement par tranches successives</li> <li>▪ Prévoir l'élargissement du chemin de Lann Ar Mor</li> <li>▪ Pas d'accès direct depuis la rue du Docteur Saliou</li> <li>▪ Prévoir des aménagements de sécurité adaptés à la nouvelle fréquentation du carrefour rue du Docteur Saliou / chemin de Lan Ar Mor</li> </ul>
CHEMINEMENTS DOUX	Créer un cheminement piétonnier sur la limite Ouest de la zone permettant la desserte de la zone et sa connexion aussi bien vers le Sud que vers le Nord, en traversée de la rue du Docteur Saliou pour rejoindre le cheminement piétonnier de la zone de Traou Costiou
ESPACES LIBRES	Prévoir des espaces collectifs (stationnements, espaces verts,...)
PAYSAGE	Linéaire bocager de 0,36 km présent sur la zone, à reconstituer lors de l'aménagement
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...) Réseau AEP à créer

Commune de Perros Guirec  
Révision du PLU  
Orientations d'aménagement et de programmation

3 - Zone 1AUd de Trogout Haut



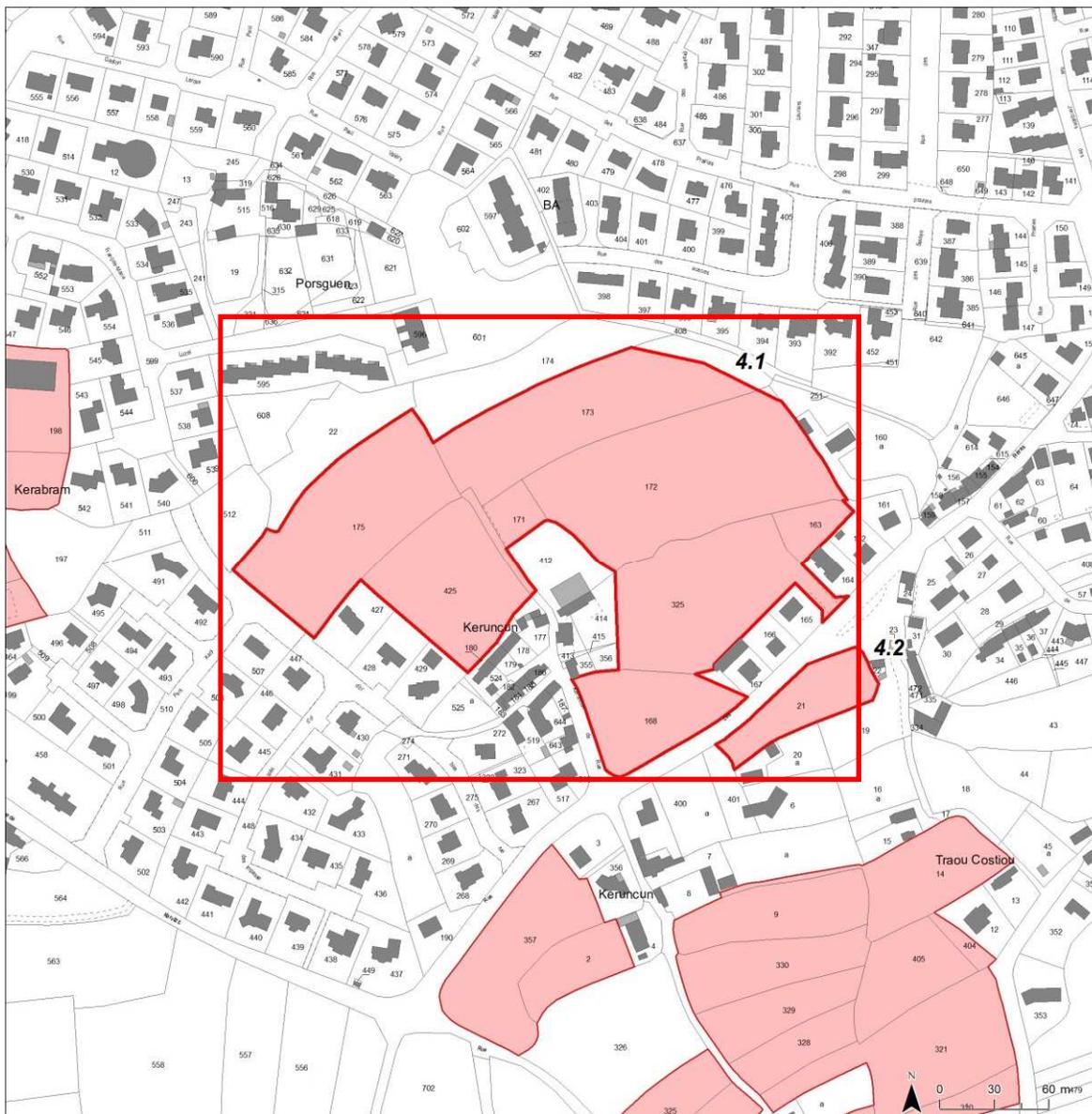
LEGENDE

-  Voirie principale à créer
-  Voirie secondaire à créer
-  carrefour à aménager
-  Accès interdit
-  Logement à créer
-  Espace collectif à créer
-  Cheminement piétonnier à créer
-  Linéaire bocager existant

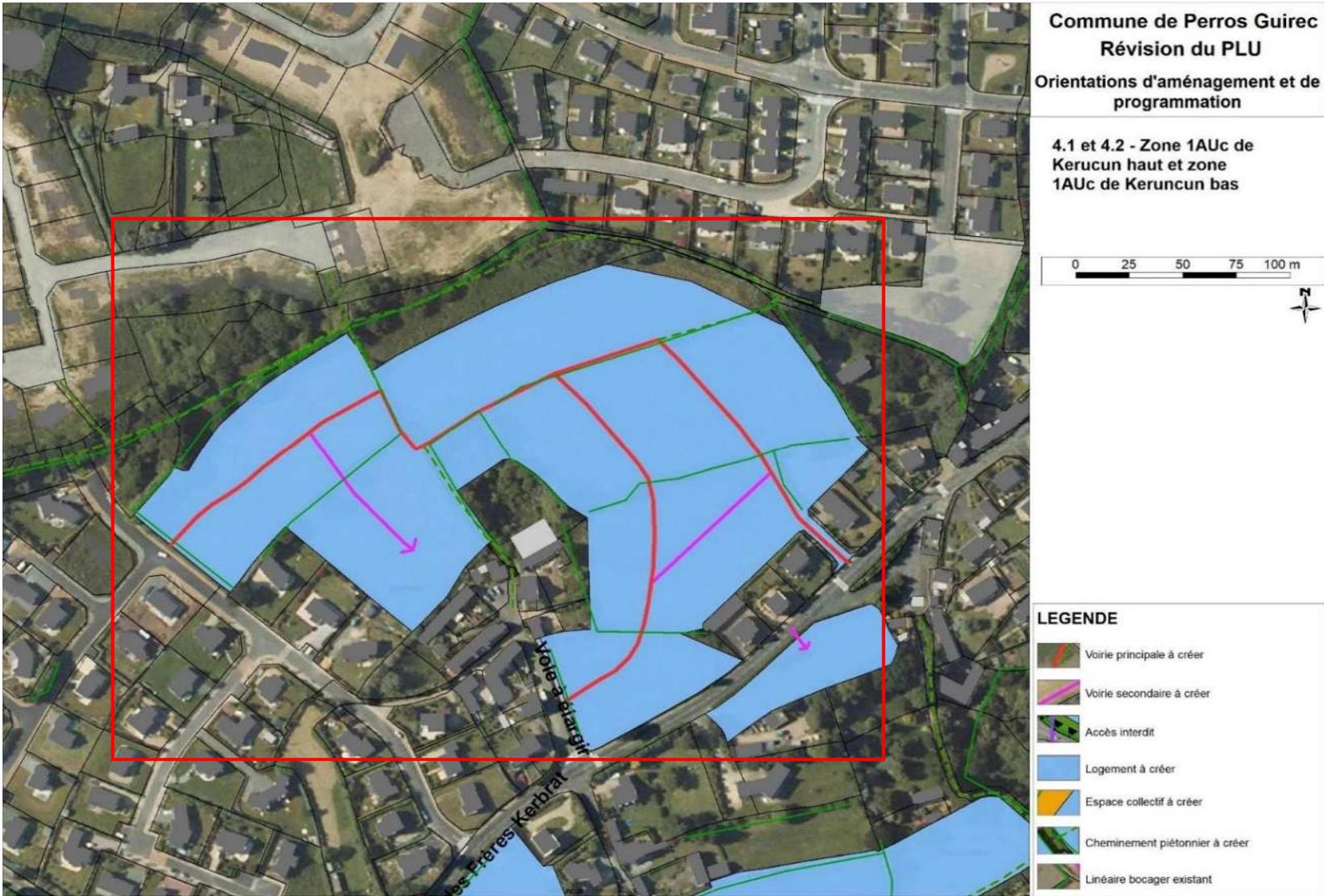
*La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés*



## 4.1 - Quartier de Keruncun Haut – Rue des Frères Kerbrat



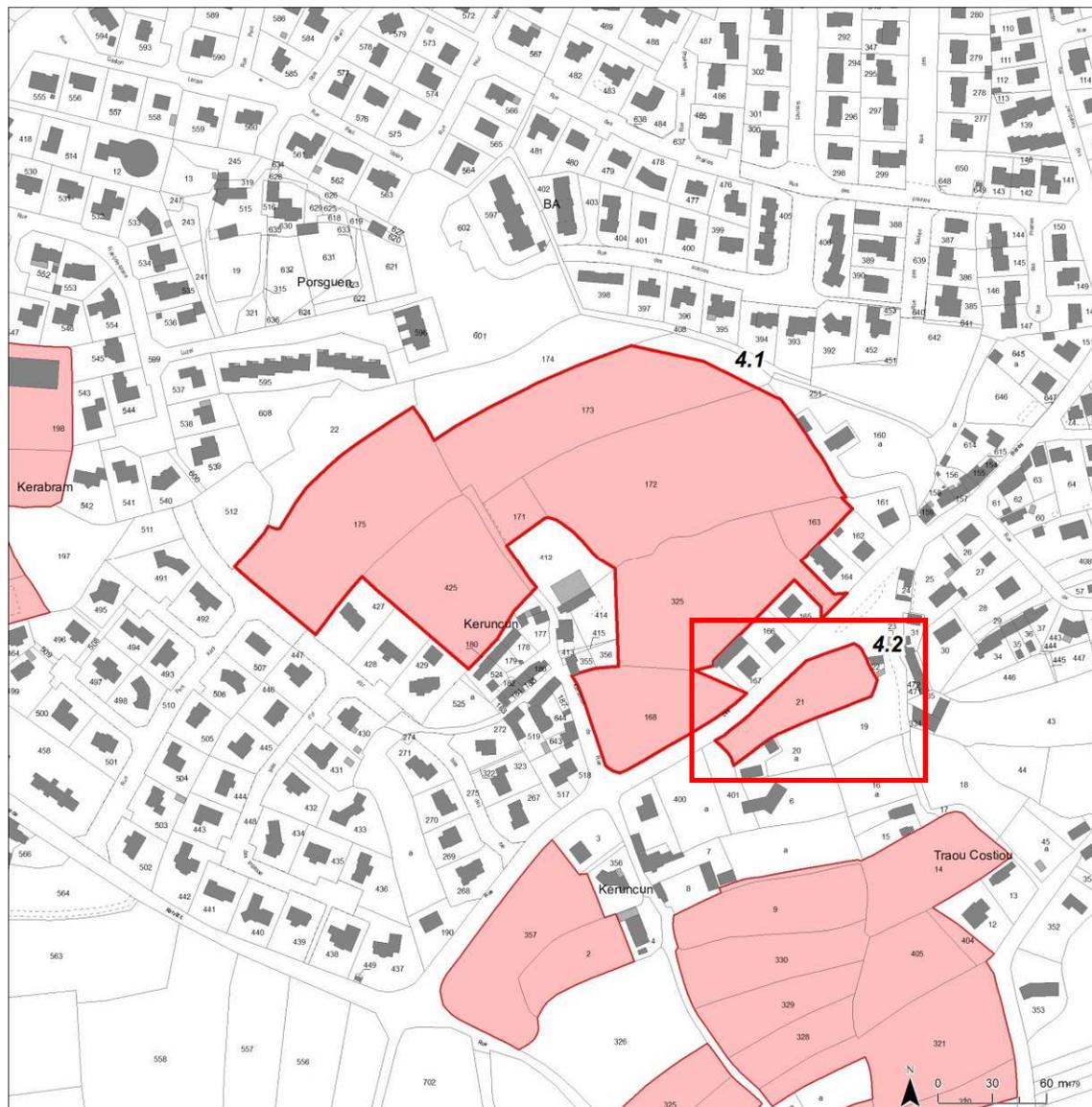
ZONE	Zone 1AUc de Keruncun Haut, au Nord de la rue des Frères Kerbrat
SUPERFICIE	Surface de la zone = 3,99 ha - surface urbanisable = 3,90 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- logements collectifs ou logements intermédiaires</li> <li>- individuel dense (maisons mitoyennes)</li> <li>- lots libres</li> </ul> Obligation de créer un minimum de 25 logements sociaux
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum, soit 78 logements minimum
MODALITES D'URBANISATION	Pour chaque zone 1AU, une opération d'aménagement d'ensemble sera imposée, qui pourra se réaliser par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	Trois accès principaux minimum à créer : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Accès au Sud-Est par la rue des Frères Kerbrat, entre les parcelles n°164 et 165</li> <li>▪ Accès au Sud par la rue de Keruncun après élargissement de la voie</li> <li>▪ Accès au Nord-Ouest par la rue des Blés d'Or</li> </ul>
CHEMINEMENTS DOUX	Prévoir le raccordement au cheminement piétonnier existant au sein de la zone N longeant le cours d'eau au Nord Prévoir un raccordement piétonnier à la rue de Keruncun
ESPACES LIBRES	Prévoir des espaces collectifs (stationnements, espaces verts,...)
PAYSAGE	Linéaire bocager de 1,02 km présent sur la zone, à reconstituer lors de l'aménagement
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...) Prévoir un bassin de récupération des eaux pluviales dans la partie basse de la zone Ensemble des réseaux présents



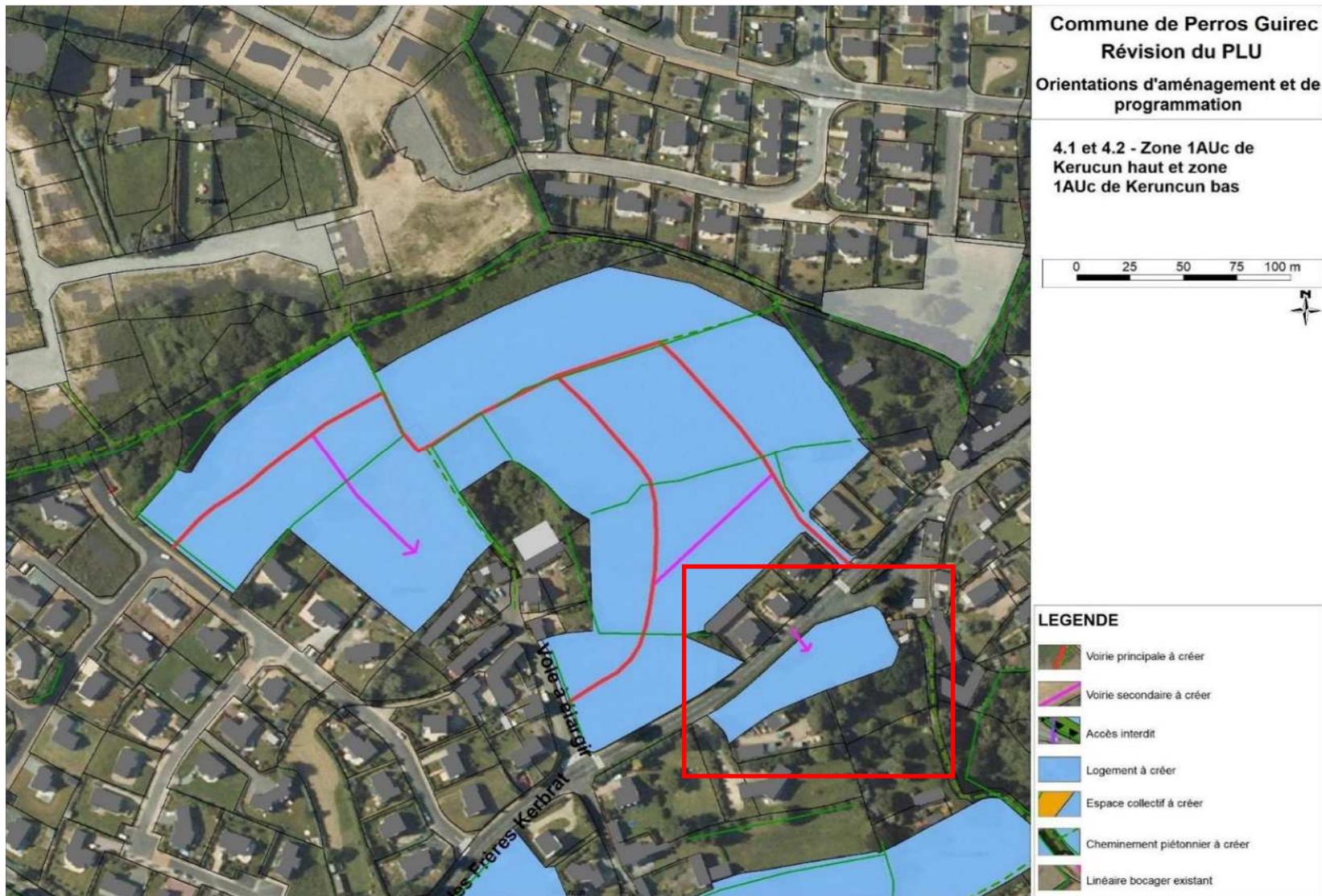
*La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés*



## 4.2 - Quartier de Keruncun Bas – Rue des Frères Kerbrat



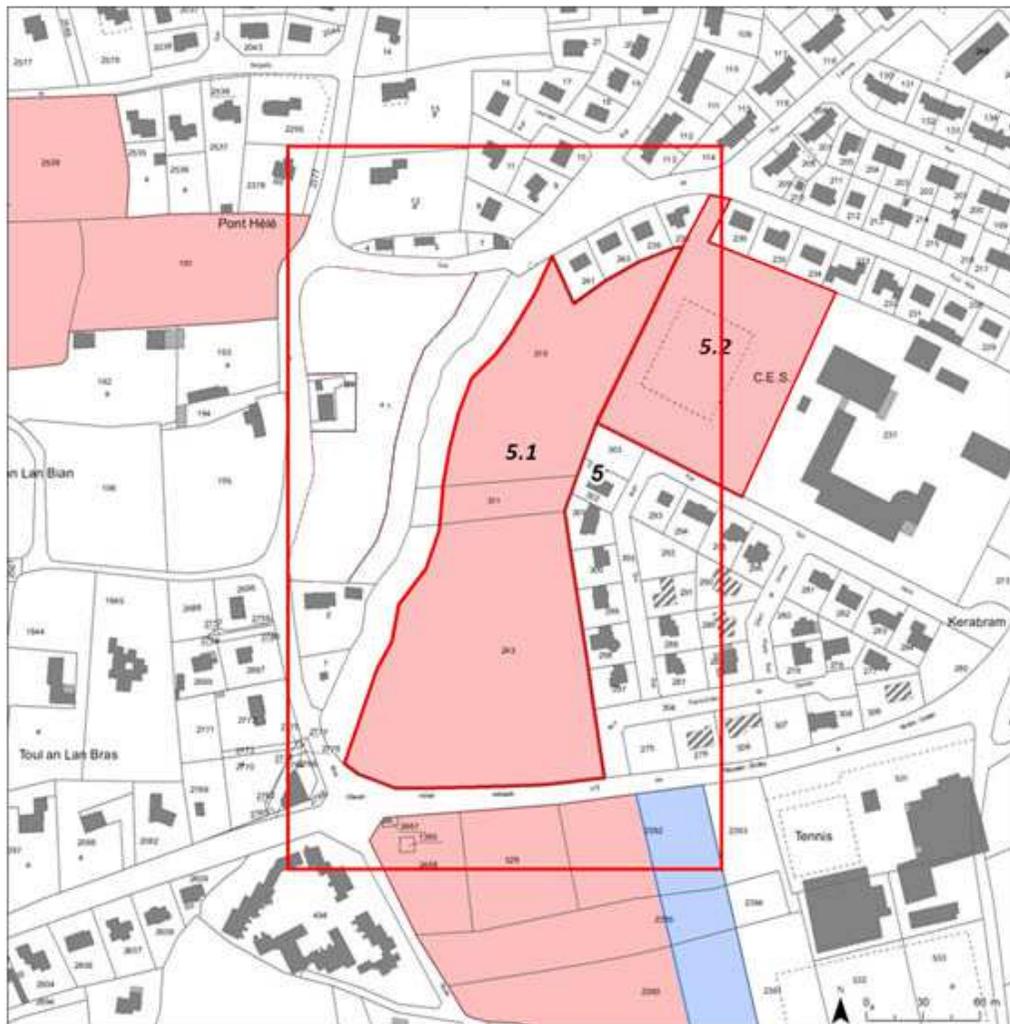
ZONE	Zone 1AUc de Keruncun Bas, au Sud de la rue des Frères Kerbrat
SUPERFICIE	Surface de la zone = 0,27 ha - surface urbanisable = 0,22 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- logements collectifs ou logements intermédiaires</li> <li>- individuel dense (maisons mitoyennes)</li> <li>- lots libres</li> </ul> Pas d'obligation de création de logements sociaux
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum, soit 4 logements minimum
MODALITES D'URBANISATION	Pour chaque zone 1AU, une opération d'aménagement d'ensemble sera imposée, qui pourra se réaliser par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	Accès par la rue des Frères Kerbrat
CHEMINEMENTS DOUX	–
ESPACES LIBRES	–
PAYSAGE	–
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)



*La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés*



## 5.1 - Quartier de Kerabram collège

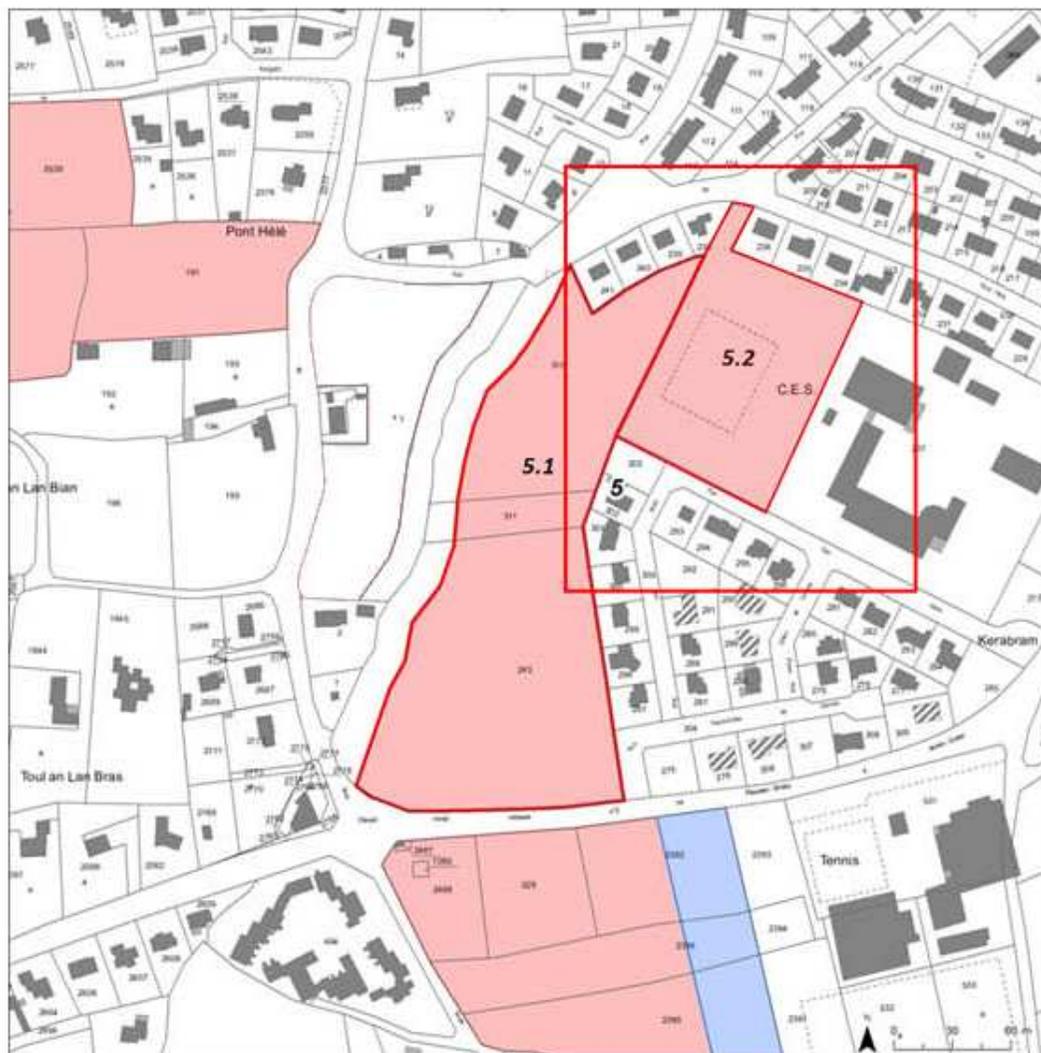


ZONE	Zones UC et 1AUc de Kerabram collège
SUPERFICIE	Surface de la zone = 2,49 ha - surface urbanisable = 2,37 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	<p>Programme pouvant accueillir indifféremment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- logements collectifs (R+1+combles) ou logements intermédiaires</li> <li>- individuel dense (maisons mitoyennes)</li> <li>- lots libres</li> </ul> <p>Obligation de créer un minimum de 12 logements sociaux</p>
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum, soit 47 logements minimum
MODALITES D'URBANISATION	Pour chaque zone d'OAP, une opération d'aménagement d'ensemble sera imposée, qui pourra se réaliser par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	Accès depuis le Sud par le lotissement des Sept Iles
CHEMINEMENTS DOUX	Prévoir le raccordement piétonnier à la rue de Pont Hélé au Nord de la zone
ESPACES LIBRES	Prévoir des espaces collectifs (stationnements, espaces verts,...)
PAYSAGE	Linéaire bocager de 0,42 km présent sur la zone, à reconstituer lors de l'aménagement
RESEAUX	<p>Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)</p> <p>Ensemble des réseaux présents</p>

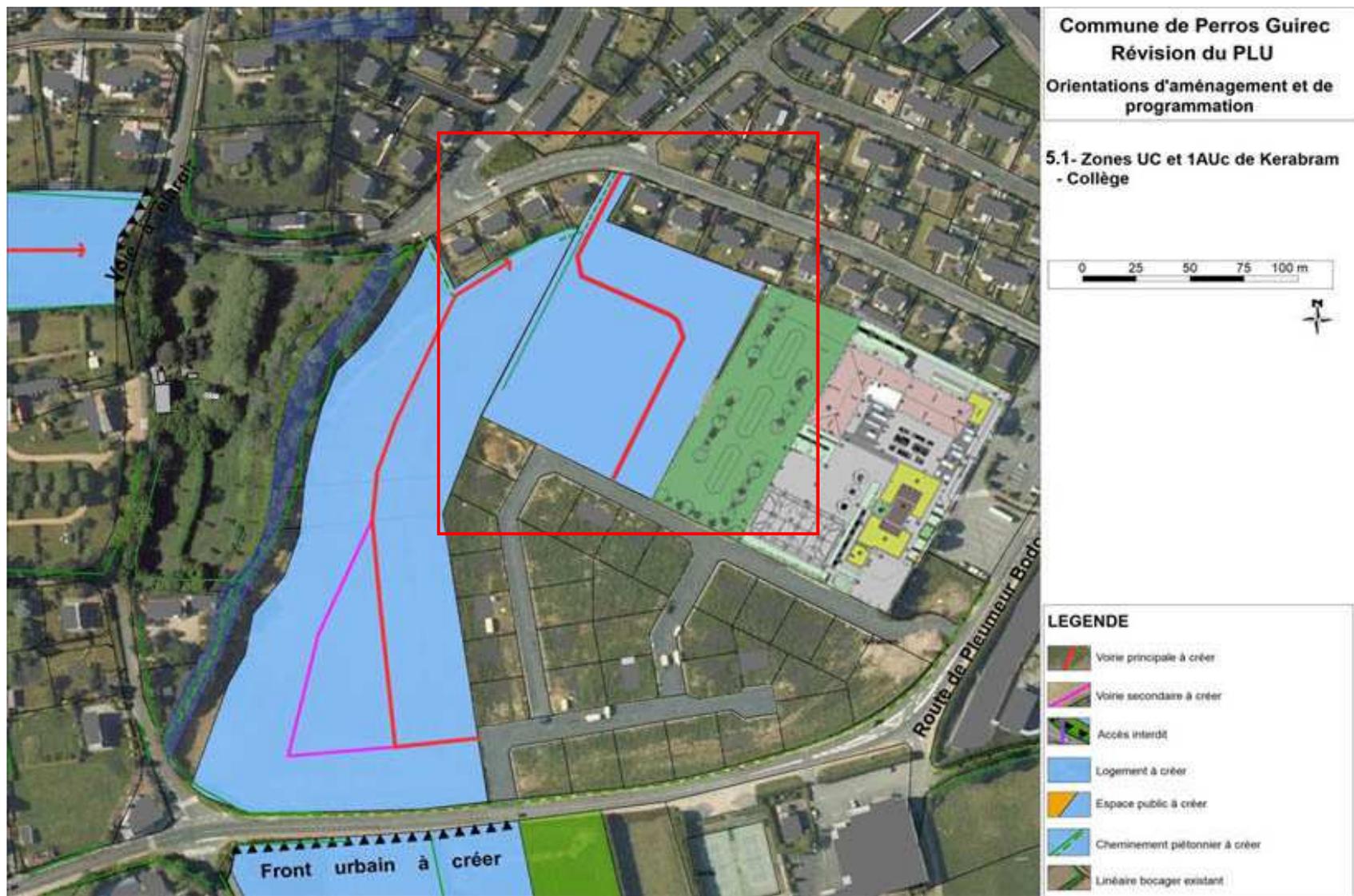


*La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés*

## 5.2 - Quartier de Kerabram collège



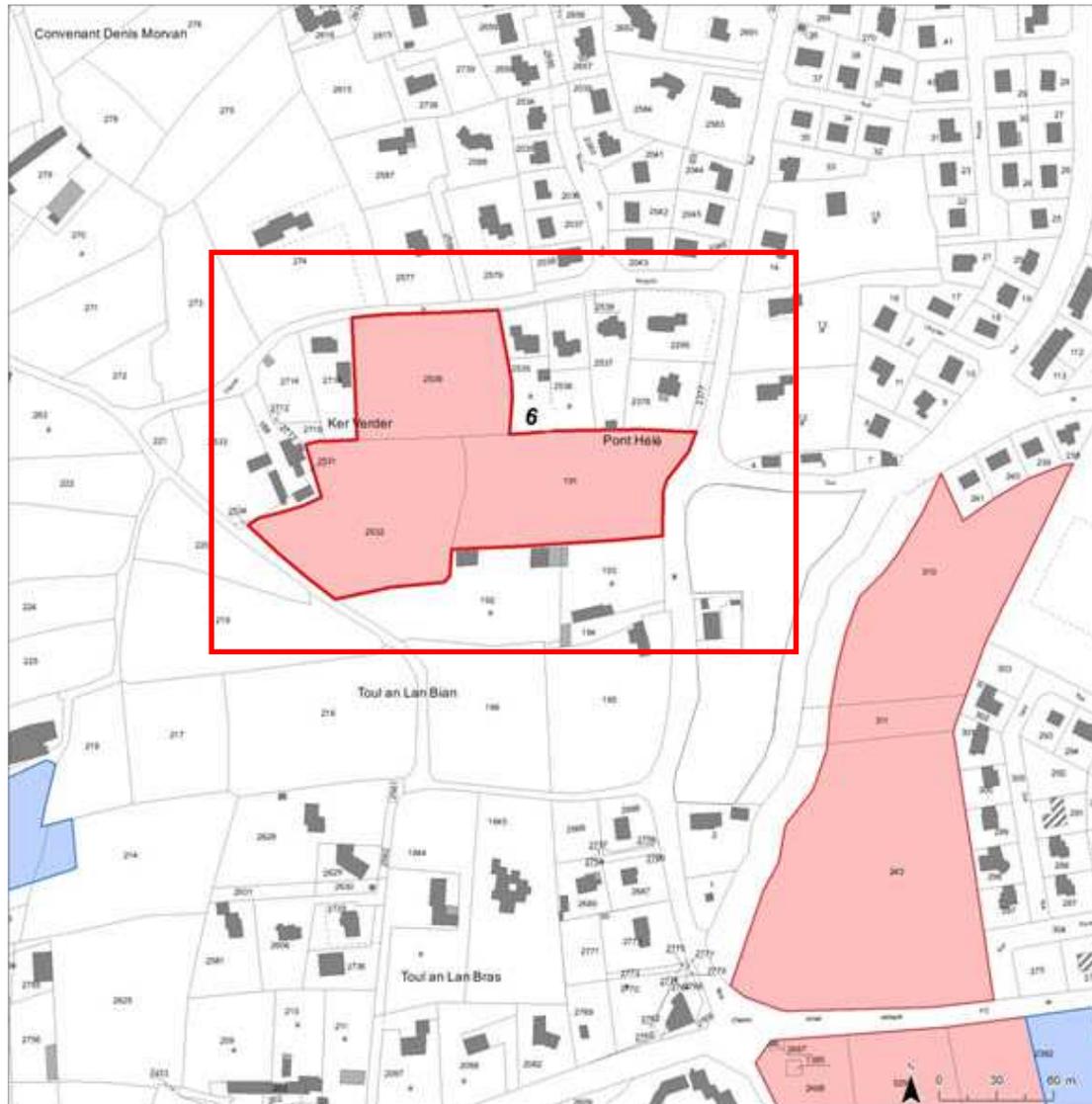
ZONE	Zone UC à proximité du collège des Sept Iles
SUPERFICIE	Surface de la zone = 1,01 ha - surface urbanisable = 0,99 ha
PROGRAMME	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- logements collectifs (R+1+combles) ou logements intermédiaires</li> <li>- individuel dense (maisons mitoyennes)</li> <li>- lots libres</li> <li>- équipements</li> </ul>
DENSITE ENVISAGEE	Obligation d'affecter un minimum de 30% du programme de logements à des logements sociaux, avec un minimum de 9 logements sociaux à produire
MODALITES D'URBANISATION	20 logements à l'hectare minimum sur les surfaces affectées à l'habitat
IMPLANTATION DU BATI	Pour chaque zone d'OAP, une opération d'aménagement d'ensemble sera imposée, qui pourra se réaliser par tranches
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
CHEMINEMENTS DOUX	Accès principal depuis le Sud par la rue de Quo Vadis. Accès secondaire possible par la rue de Pont Hélé au Nord (sécurisation à prévoir)
ESPACES LIBRES	Prévoir le raccordement piétonnier à la rue de Pont Hélé au Nord de la zone et à la zone à urbaniser voisine à l'ouest
PAYSAGE	Prévoir des espaces collectifs (stationnements, espaces verts,...)
RESEAUX	Haie de cyprès de 0,95 km présente sur la zone, à remplacer par un linéaire bocager (strate arbustive à privilégier) lors de l'aménagement. Traitement paysager prenant en compte le développement éventuel du collège sur le terrain voisin à l'est pour limiter les risques de nuisances.
	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...) Ensemble des réseaux présents



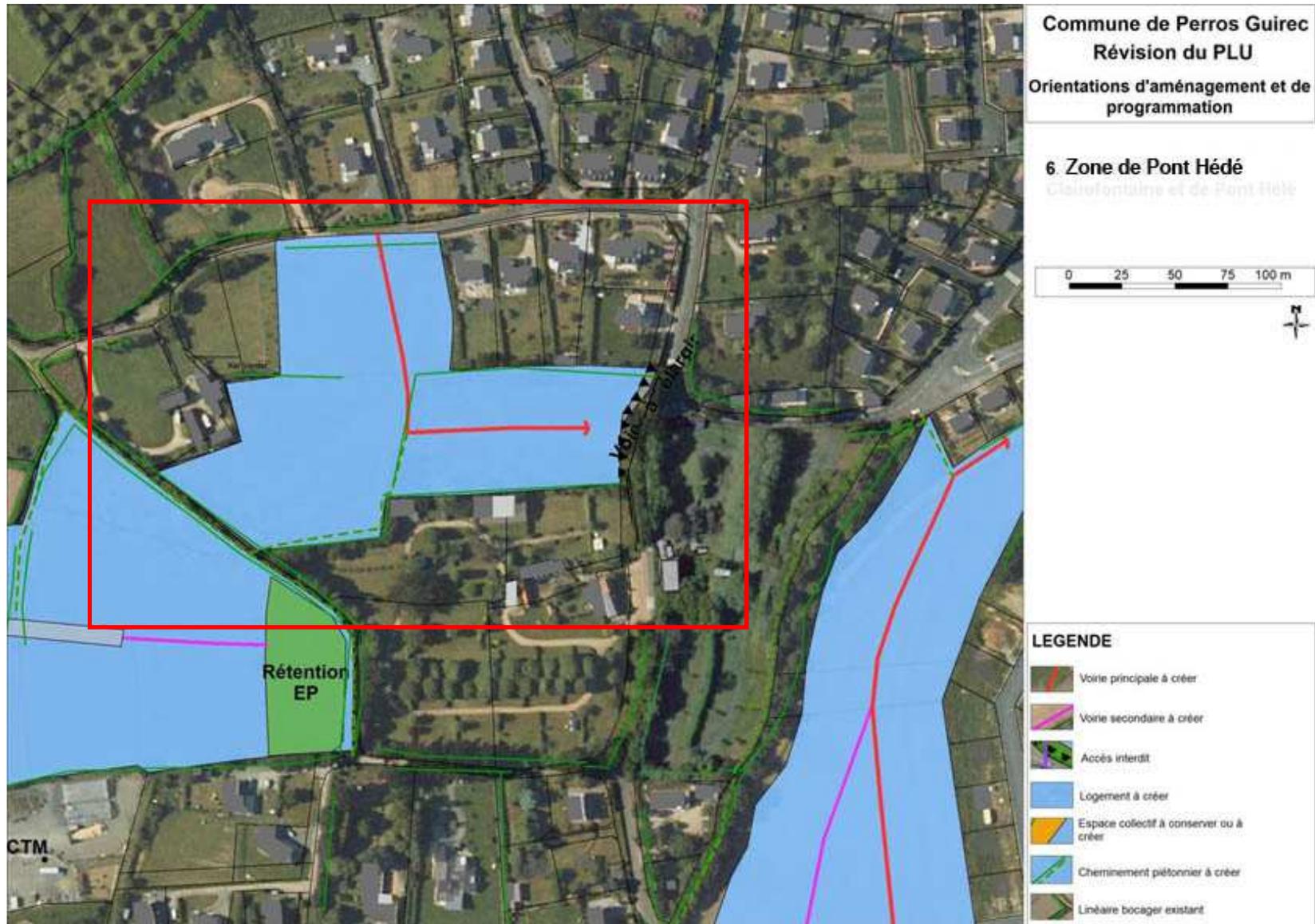
*La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés*



## 6– Zone 1AUc de Pont Hélé



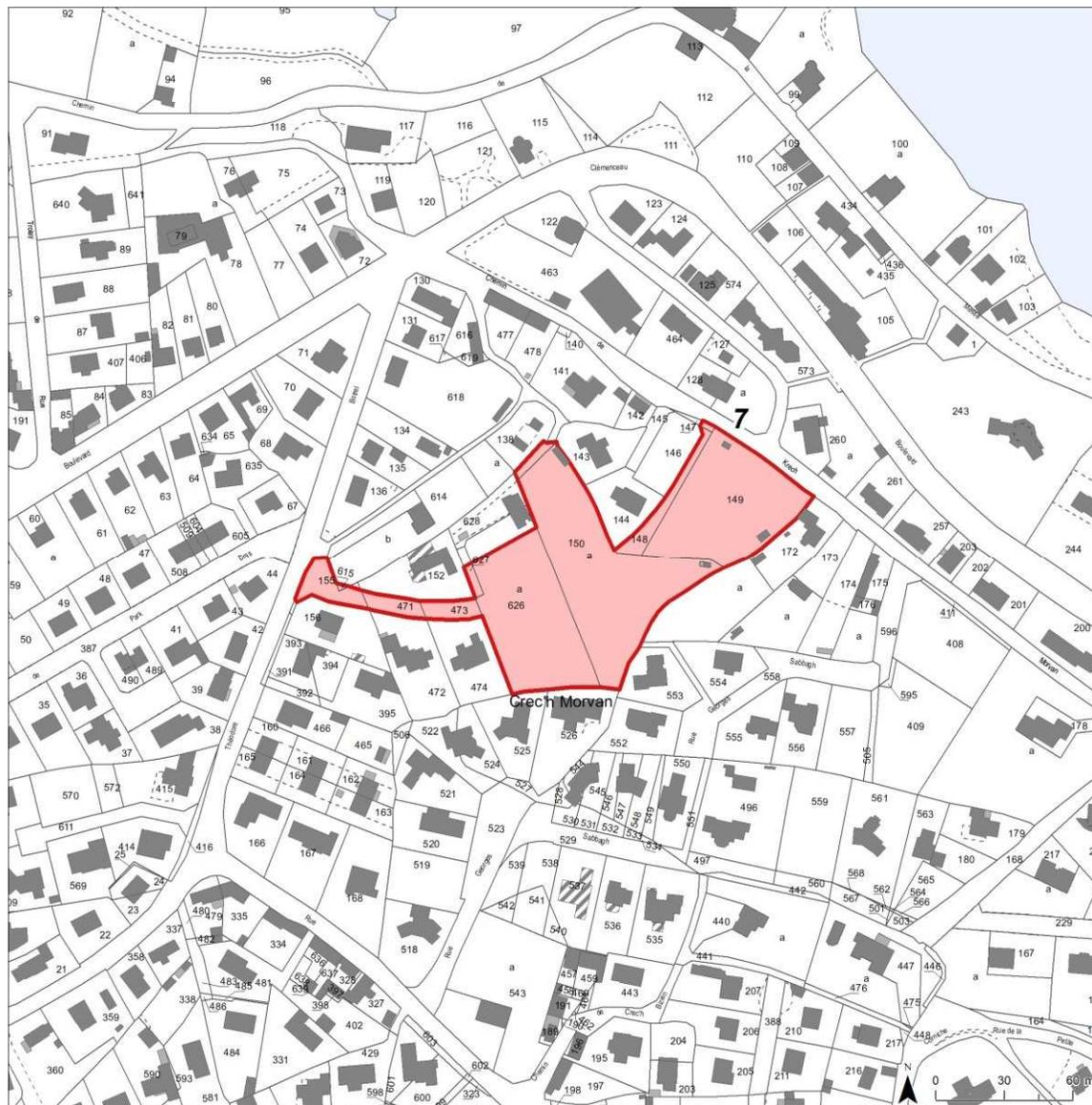
ZONE	Zone 1AUc de Pont Hélé, à l'Ouest de la rue de Toul Al Lann
SUPERFICIE	Surface de la zone = 1,82 ha - surface urbanisable = 1,80 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	<p>Programme pouvant accueillir indifféremment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- logements collectifs (R+1+combles) ou logements intermédiaires</li> <li>- individuel dense (maisons mitoyennes)</li> <li>- lots libres</li> </ul> <p>Obligation de créer un minimum de 9 logements sociaux</p>
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum, soit 36 logements minimum
MODALITES D'URBANISATION	Pour chaque zone 1AU, une opération d'aménagement d'ensemble sera imposée, qui pourra se réaliser par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Accès au Nord de la zone par le chemin de Kergadic</li> <li>▪ Pas d'accès possible par la rue de Toul Al Lann</li> </ul>
CHEMINEMENTS DOUX	Prévoir le raccordement au cheminement piétonnier présent au Sud-Ouest de la zone
ESPACES LIBRES	Prévoir des espaces collectifs (stationnements, espaces verts,...)
PAYSAGE	Linéaire bocager de 0,54 km présent sur la zone, à reconstituer lors de l'aménagement
RESEAUX	<p>Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)</p> <p>Raccordement des eaux usées par la rue de Toul Al Lann</p>



*La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés*



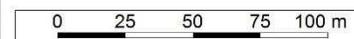
## 7 – Zone 1AUc de Crec'h Morvan



ZONE	Zone 1AUc de Crec'h Morvan, à l'Est du centre-ville
SUPERFICIE	Surface de la zone = 0,94 ha - surface urbanisable = 0,86 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- logements collectifs ou logements intermédiaires</li> <li>- individuel dense (maisons mitoyennes)</li> <li>- lots libres</li> </ul> Obligation de créer un minimum de 4 logements sociaux
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum, soit 17 logements minimum
MODALITES D'URBANISATION	Pour chaque zone 1AU, une opération d'aménagement d'ensemble sera imposée, qui pourra se réaliser par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	Une voie traversante reliant le chemin de Crec'h Morvan à la rue Théodore Botrel assurera la desserte de la zone
CHEMINEMENTS DOUX	Prévoir le raccordement piétonnier du chemin de Crec'h Morvan avec la rue Georges Hana-Sabbagh
ESPACES LIBRES	Prévoir des espaces collectifs (stationnements, espaces verts,...)
PAYSAGE	Linéaire bocager de 0,05 km présent sur la zone, à reconstituer lors de l'aménagement
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...) Raccordement des eaux usées par la rue de La Roche Bernard ou extension de réseau chemin de Crec'h Morvan

**Commune de Perros Guirec**  
**Révision du PLU**  
**Orientations d'aménagement et de programmation**

**7 - Zone 1AUc de Créc'h Morvan**



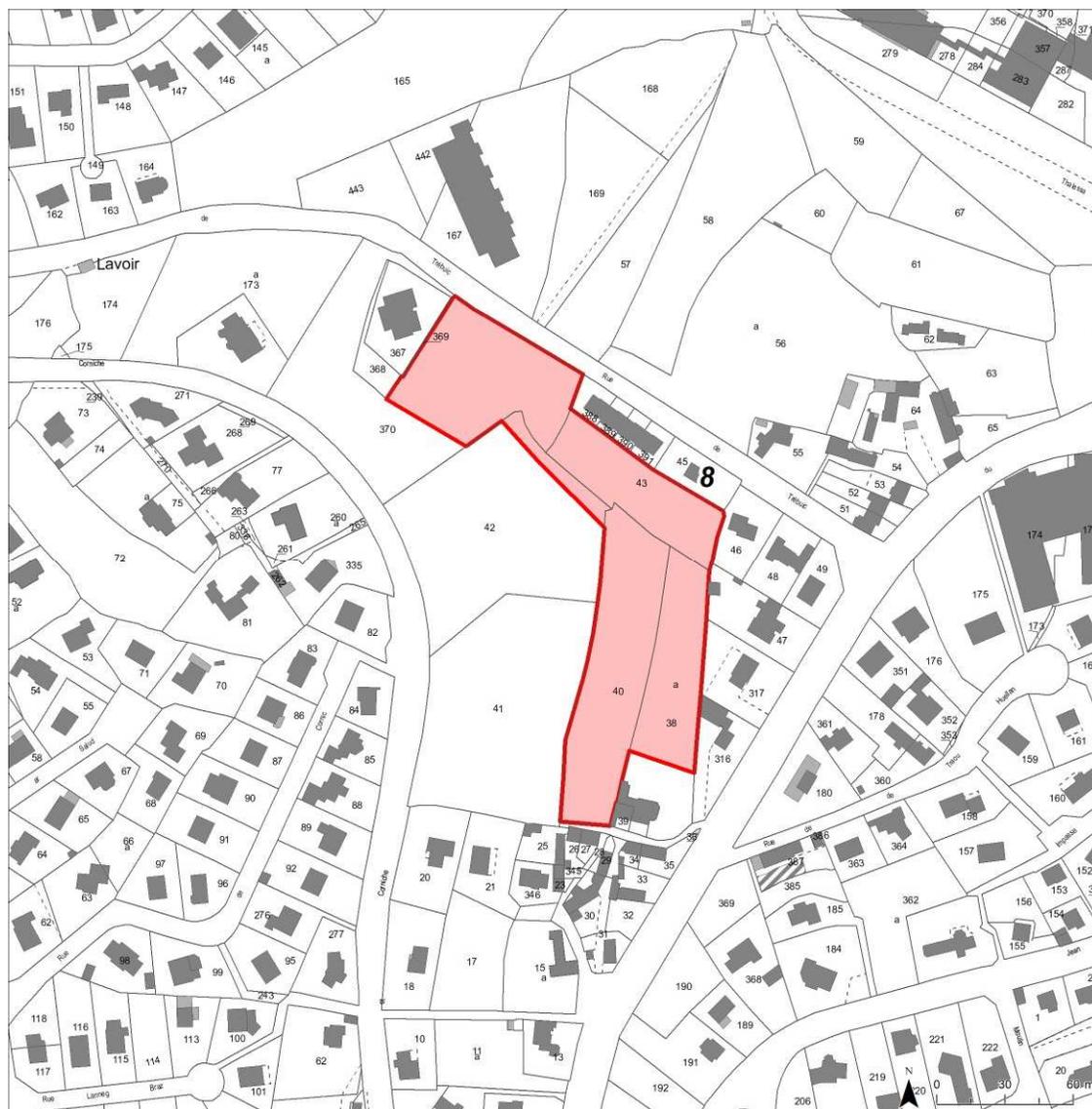
**LEGENDE**

-  Voirie principale à créer
-  Voirie secondaire à créer
-  Accès interdit
-  Logement à créer
-  Espace public à créer
-  Cheminement piétonnier à créer
-  Linéaire bocager existant

*La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés*



## 8 – Quartier de Trestraou Haut – Rue de Trébuic

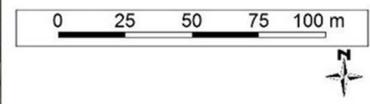


ZONE	Zone 1AUca de Trestraou Haut –rue de Trébuic
SUPERFICIE	Surface de la zone = 1,17 ha - surface urbanisable = 1,11 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- logements collectifs (R+1+combles) ou logements intermédiaires</li> <li>- individuel dense (maisons mitoyennes)</li> <li>- lots libres</li> </ul>
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum et en moyenne sur les surfaces affectées à un programme de logements
MODALITES D'URBANISATION	Pour chaque zone 1AU, une opération d'aménagement d'ensemble sera imposée, qui pourra se réaliser par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	Accès par la rue de Trébuic
CHEMINEMENTS DOUX	Cheminement doux à prévoir sur la voie de desserte partagée
ESPACES LIBRES	Aménagement possible d'une aire de stationnement en façade de la rue de Trébuic en conservant l'espace boisé existant (préservation d'un maximum de ligneux) Prévoir des espaces collectifs (stationnements, espaces verts,...)
PAYSAGE	Pas de linéaire bocager présent sur la zone
RESEAUX	Une gestion alternative des eaux pluviales pourrait être envisagée (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...) Présence des réseaux rue de Trébuic



**Commune de Perros Guirec**  
**Révision du PLU**  
**Orientations d'aménagement et de programmation**

**8 - Zone 1AUca de Trestraou haut**



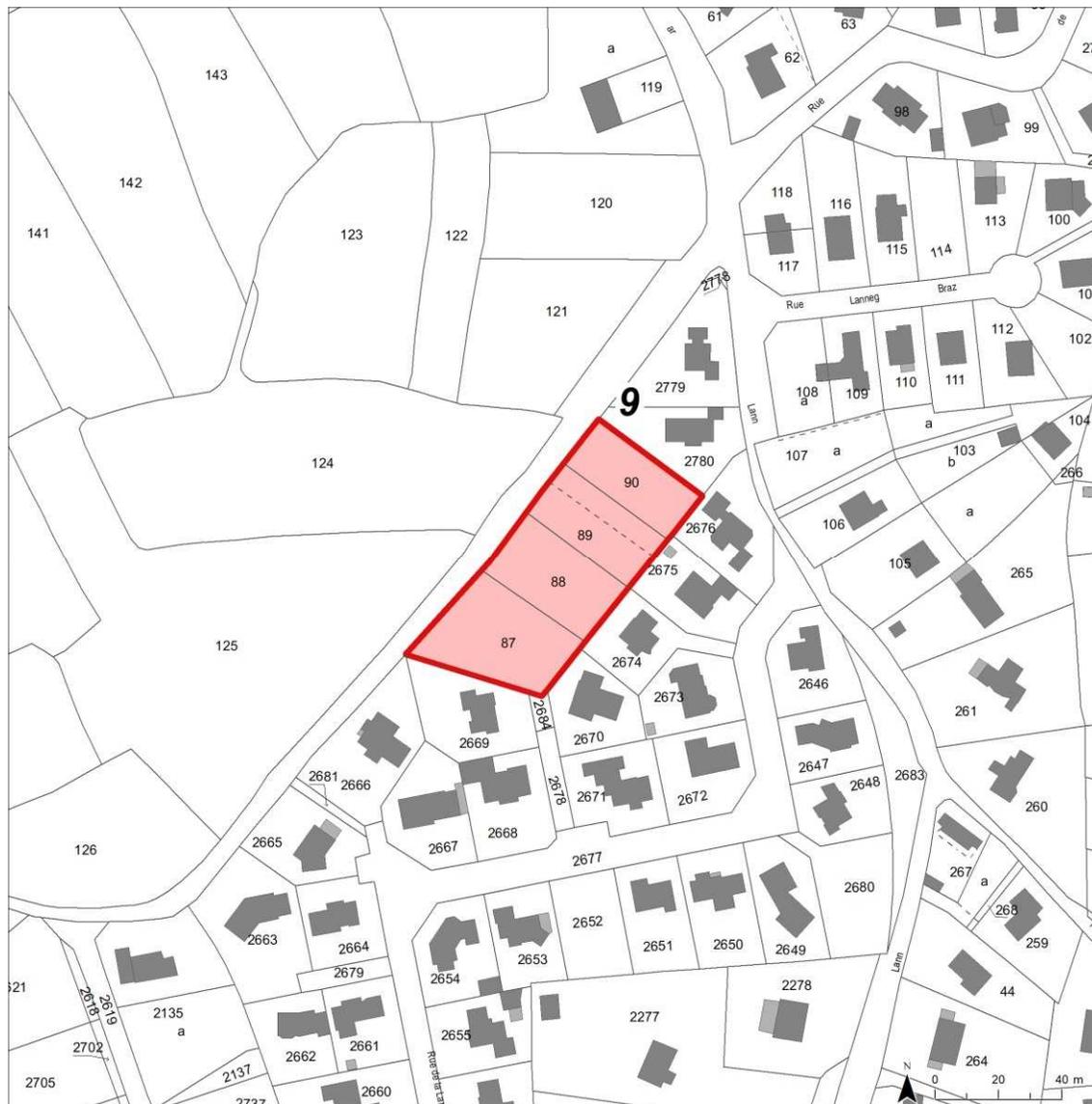
**LEGENDE**

	Voirie principale à créer
	Voirie secondaire à créer
	Accès interdit
	Logement à créer
	Aménagement possible d'une aire de stationnement et espace boisé valorisé
	Cheminement piétonnier à créer
	Linéaire bocager existant

*La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés*



## 9 – Zone 1AUc de Park Ar Roux

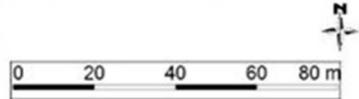


ZONE	Zone UC de Park Ar Roux
SUPERFICIE	Surface de la zone = 0,39 ha - surface urbanisable = 0,36 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	<p>Programme pouvant accueillir indifféremment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- logements collectifs (R+1+combles) ou logements intermédiaires</li> <li>- individuel dense (maisons mitoyennes)</li> <li>- lots libres</li> </ul> <p>Pas d'obligation de création de logements sociaux</p>
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum et en moyenne, soit 7 logements minimum
MODALITES D'URBANISATION	Une opération d'aménagement d'ensemble sera imposée, qui pourra se réaliser par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	<p>Afin de maintenir le talus présent le long du chemin de Park Ar Roux, de minimiser la voirie à créer et faciliter la mobilisation opérationnelle du secteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les parcelles 87 et 88, accès par le lotissement présent au Sud pour les terrains les plus au sud et accès directs, groupés au minimum par deux pour limiter les brèches dans le talus, sur le chemin de Park Ar Roux pour les terrains en façade sur voie ;</li> <li>- Pour les parcelles 89 et 90, accès groupé par le chemin de Park ar Roux.</li> </ul>
CHEMINEMENTS DOUX	Cheminement doux à prévoir sur la voie de desserte partagée
ESPACES LIBRES	Prévoir des espaces collectifs (stationnements, espaces verts,...)
PAYSAGE	<p>Linéaire bocager de 0,18 km présent sur la zone, en limite Ouest, à maintenir lors de l'aménagement</p> <p>Préservation du talus le long du chemin de Park ar Roux, hors brèches d'accès dont le nombre et la largeur sont à limiter</p>
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)



**Commune de Perros Guirec**  
**Révision du PLU**  
**Orientations d'aménagement et de programmation**

**9 – Zone UC de Park ar Roux**



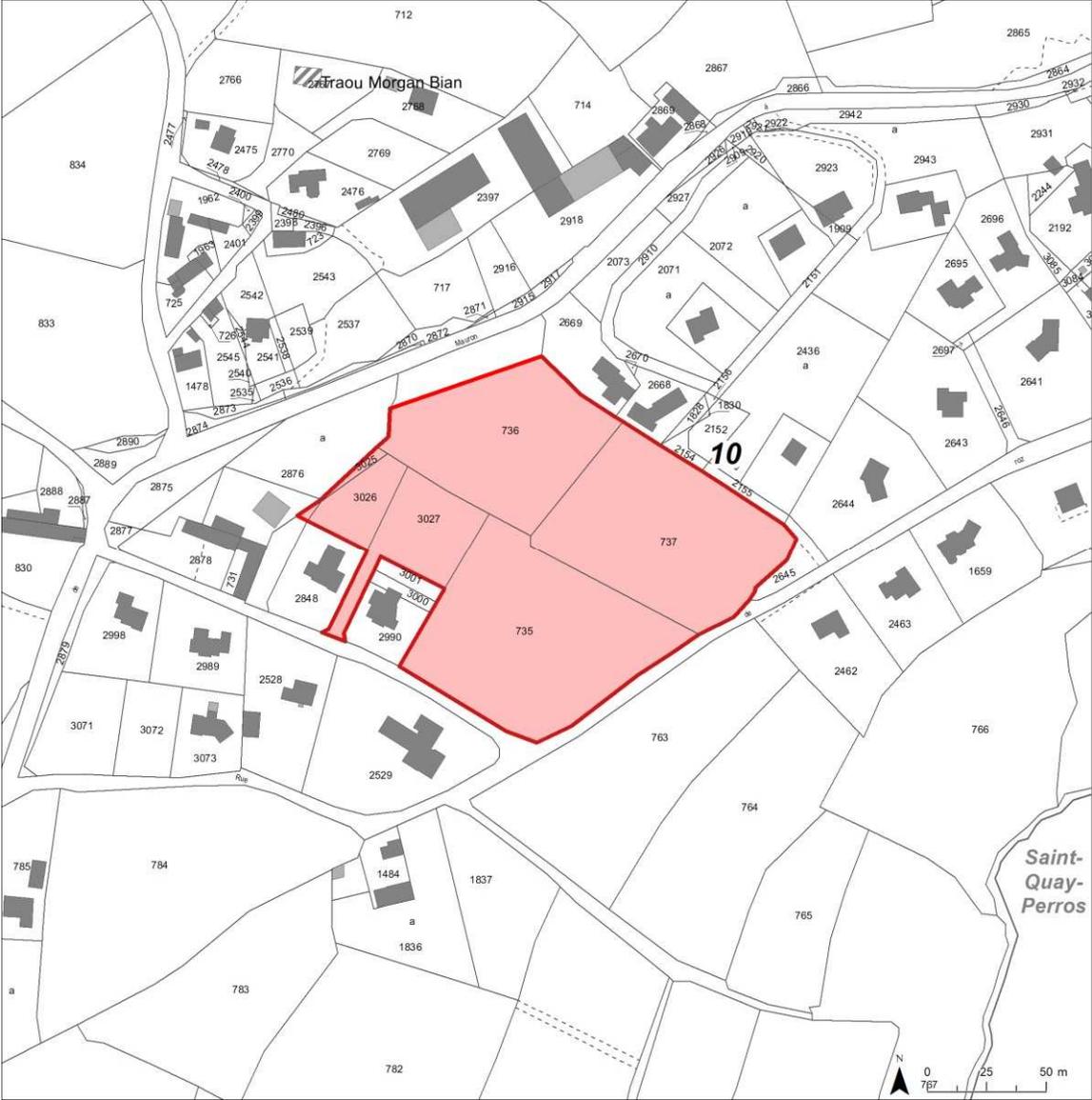
**LEGENDE**

	Voie principale à créer
	Voie secondaire à créer
	Accès interdit
	Logement à créer
	Espace public à créer
	Cheminement piétonnier à créer
	Linéaire bocager existant

*La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés*



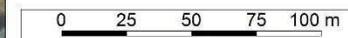
10 – Zone 1AUD de Park An Allée – Chemin de Roz Ar Wern



ZONE	Zone 1AUd de Park An Allée
SUPERFICIE	Surface de la zone = 1,90 ha - surface urbanisable = 1,82 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	<p>Programme pouvant accueillir indifféremment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- logements collectifs (R+1+combles) ou logements intermédiaires</li> <li>- individuel dense (maisons mitoyennes)</li> <li>- lots libres</li> </ul> <p>Pas d'obligation de création de logements sociaux</p>
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum et en moyenne, soit 37 logements minimum
MODALITES D'URBANISATION	Pour chaque zone 1AU, une opération d'aménagement d'ensemble sera imposée, qui pourra se réaliser par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	<p>Recul inconstructible de 10 m depuis la limite de la RD 6. Pas d'accès possible depuis cette voie.</p> <p>Deux accès par le chemin de Roz Ar Vern, voie à élargir, de façon à éviter une circulation en impasse. Cette voie pourra faire l'objet d'une circulation à sens unique lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.</p>
CHEMINEMENTS DOUX	Cheminement doux à prévoir sur la voie de desserte partagée
ESPACES LIBRES	Prévoir des espaces collectifs (stationnements, espaces verts,...)
PAYSAGE	Linéaire bocager de 0,50 km présent sur la zone, à reconstituer lors de l'aménagement
RESEAUX	<p>Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)</p> <p>Assainissement autonome</p>

**Commune de Perros Guirec**  
**Révision du PLU**  
**Orientations d'aménagement et de programmation**

**10 - Zone 1AUd de Park an Allée**



**LEGENDE**

-  Voirie principale à créer
-  Voirie secondaire à créer
-  Accès interdit
-  Logement à créer
-  Espace collectif à créer
-  Cheminement piétonnier à créer
-  Linaire bocager existant

*La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés*





ZONE	Zone 1AUa de Goas An Abat
SUPERFICIE	Surface de la zone = 0,54 ha - surface urbanisable = 0,39 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- logements collectifs (R+1+combles) ou logements intermédiaires</li> <li>- individuel dense (maisons mitoyennes)</li> <li>- lots libres</li> </ul> Pas d'obligation de création de logements sociaux
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum et en moyenne, soit 8 logements minimum
MODALITES D'URBANISATION	Pour chaque zone 1AU, une opération d'aménagement d'ensemble sera imposée, qui pourra se réaliser par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions. En raison de la forte pente, les parties les plus longues des bâtiments suivront les courbes de niveau afin d'éviter de trop importants déblais et remblais.
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	Deux accès : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ par le Nord, rue Hilda Gélis-Didot</li> <li>▪ par le Sud, rue de Goas An Abat</li> </ul>
CHEMINEMENTS DOUX	Cheminement doux à créer vers la place des Halles
ESPACES LIBRES	Prévoir des espaces collectifs (stationnements, espaces verts,...)
PAYSAGE	Pas de linéaire bocager existant sur la zone. Afin de favoriser le maintien de la terre et l'intégration paysagère du bâti, des talus plantés seront créés parallèlement aux courbes de niveau.
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...) Emplacement réservé pour la réalisation d'un bassin de récupération des eaux pluviales au Sud de la zone (1 174 m <sup>2</sup> env.).

**Commune de Perros Guirec**  
**Révision du PLU**  
**Orientations d'aménagement et de programmation**

**11 - Zone 1AUa, rue de Goas An Abat**

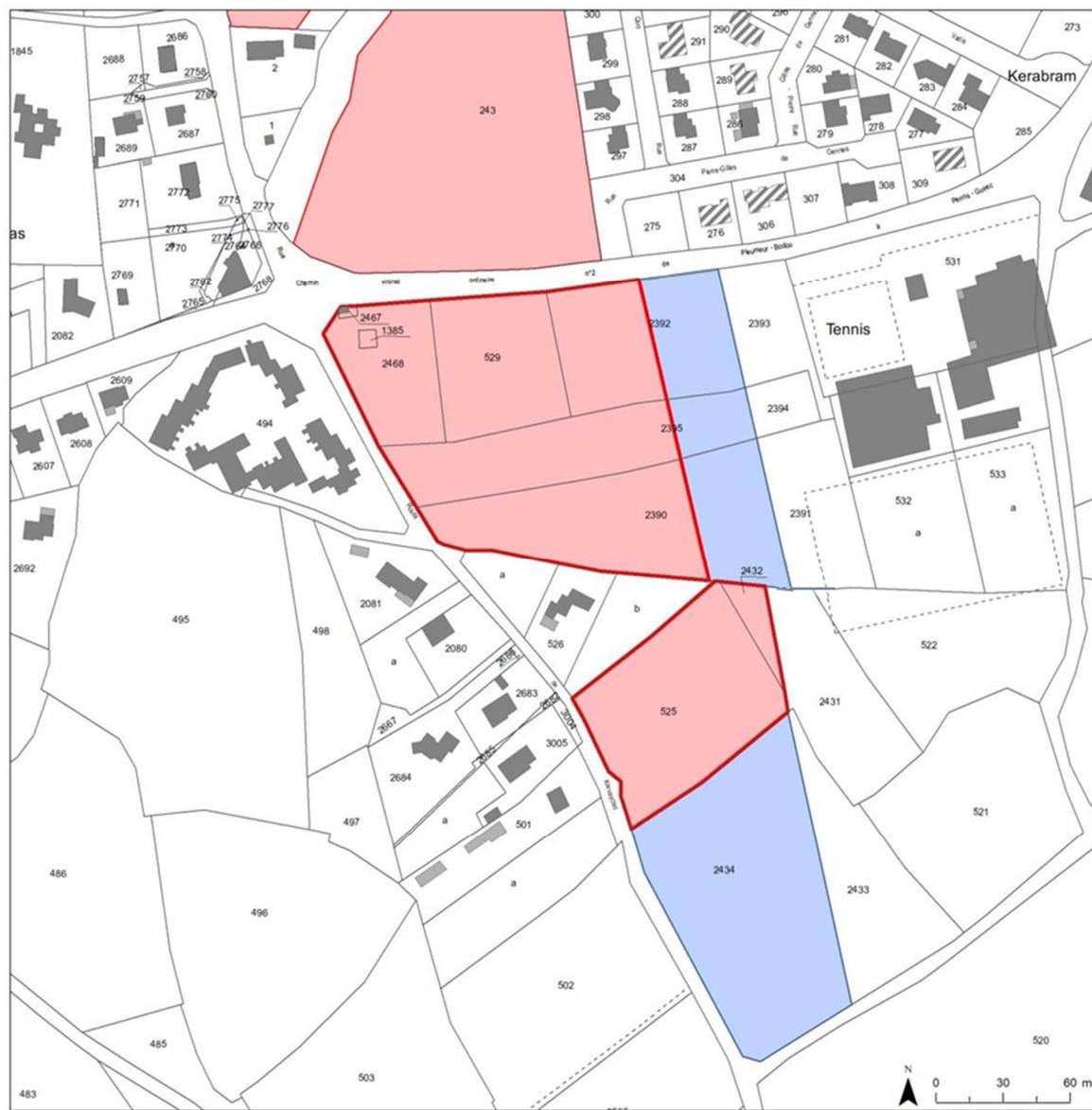


**LEGENDE**

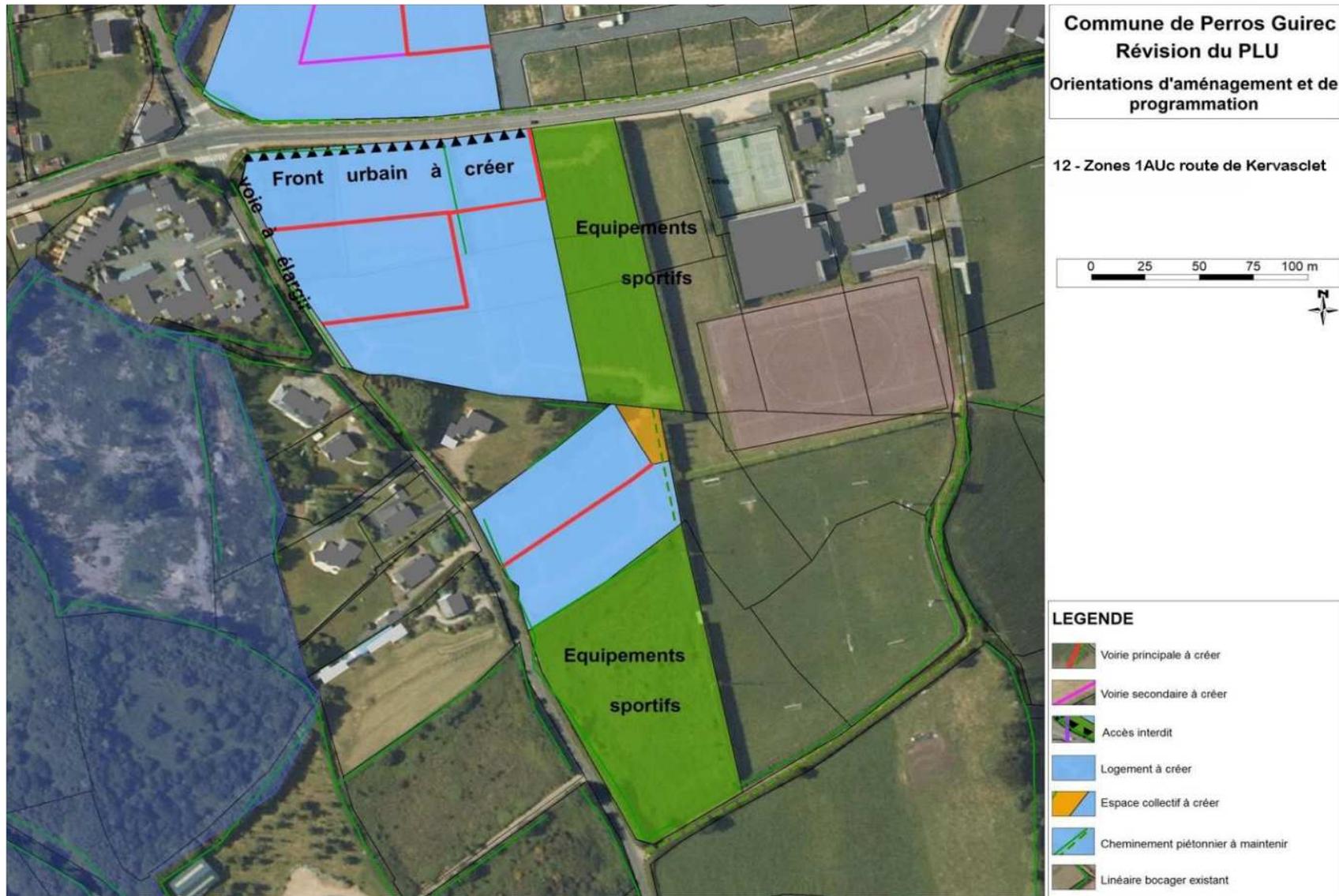
-  Voirie principale à créer
-  Cheminement piétonnier à créer

*La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés*

## 12 - Route de Kervasclet



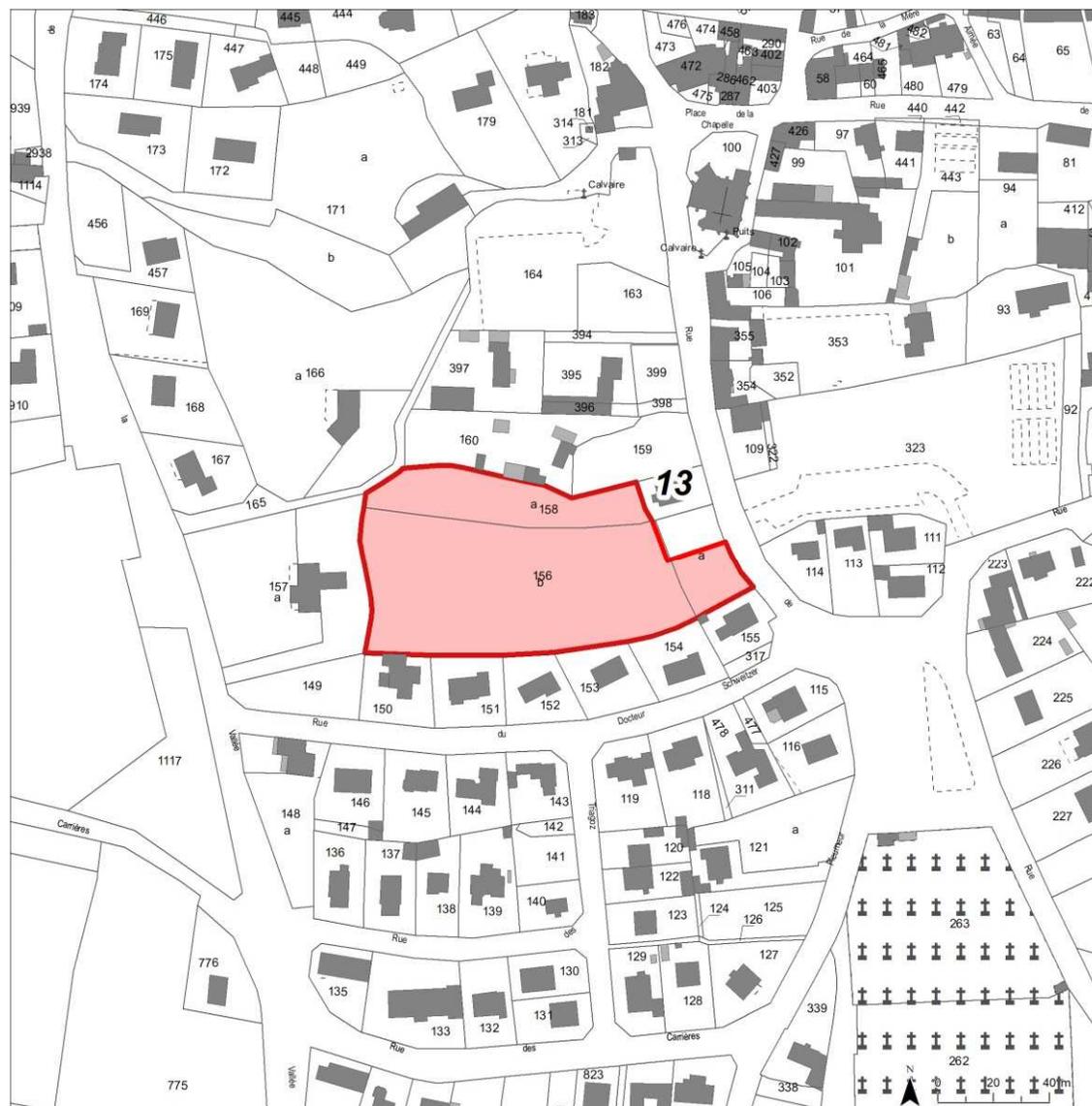
ZONE	Zone 1AUc de Kervasclét
SUPERFICIE	Surface de la zone = 1,64 ha (nord)+ 0,63 ha (sud) - surface urbanisable = 1,47 + 0,56 ha (2,03 ha)
PROGRAMME DE LOGEMENTS	<p>Programme pouvant accueillir indifféremment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- logements collectifs (R+1+combles) ou logements intermédiaires</li> <li>- individuel dense (maisons mitoyennes)</li> <li>- lots libres</li> <li>- activités économiques liées à la prestation de services</li> </ul> <p>Obligation de créer un minimum de 12 logements sociaux</p>
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum et en moyenne sur les surfaces affectées à l'habitat
MODALITES D'URBANISATION	Pour chaque zone 1AU, une opération d'aménagement d'ensemble sera imposée, qui pourra se réaliser par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prévoir un double accès par la rue de Kervasclét de façon à éviter une desserte en impasse pour le secteur nord. Accès par la rue de Kervasclét pour le secteur sud.</li> <li>▪ La voie de Kervasclét devra être élargie.</li> <li>▪ Accès groupé possible depuis la route de Pleumeur-Bodou, à positionner en face de la rue Pierre-Gilles de Gennes.</li> </ul>
CHEMINEMENTS DOUX	Cheminement doux à prévoir sur la voie de desserte partagée et le long de la limite Est afin d'assurer la jonction entre les deux zones 1AUe voisines.
ESPACES LIBRES	<p>Prévoir des espaces collectifs (stationnements, espaces verts,...)</p> <p>Création d'un espace collectif permettant d'assurer la liaison avec les équipements sportifs voisins à l'Est</p>
PAYSAGE	<p>Le long de la route de Pleumeur-Bodou, un front urbain bâti devra être créé</p> <p>Linéaire bocager de 0,43 km présent sur la zone, à reconstituer lors de l'aménagement</p>
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)



*La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés*



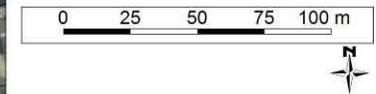
### 13 – Sud de La Clarté - Rue de Pleumeur



ZONE	Zone 1AUc au Sud du bourg de La Clarté
SUPERFICIE	Surface de la zone = 0,71 ha - surface urbanisable = 0,67 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- logements collectifs (R+1+combles) ou logements intermédiaires</li> <li>- individuel dense (maisons mitoyennes)</li> <li>- lots libres</li> </ul> Obligation de créer un minimum de 3 logements sociaux
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum et en moyenne, soit 13 logements minimum
MODALITES D'URBANISATION	Pour chaque zone 1AU, une opération d'aménagement d'ensemble sera imposée, qui pourra se réaliser par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	Accès depuis la rue de Pleumeur Espace de retournement à prévoir à l'Ouest de la zone
CHEMINEMENTS DOUX	Cheminement doux à prévoir sur la voie de desserte partagée en assurant le lien avec le chemin piétonnier existant au Nord - Ouest de la zone
ESPACES LIBRES	Prévoir des espaces collectifs (stationnements, espaces verts,...)
PAYSAGE	Pas de linéaire bocager existant
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)

**Commune de Perros Guirec**  
**Révision du PLU**  
**Orientations d'aménagement et de programmation**

**13 - Zone 1AUc au Sud de La Clarté**



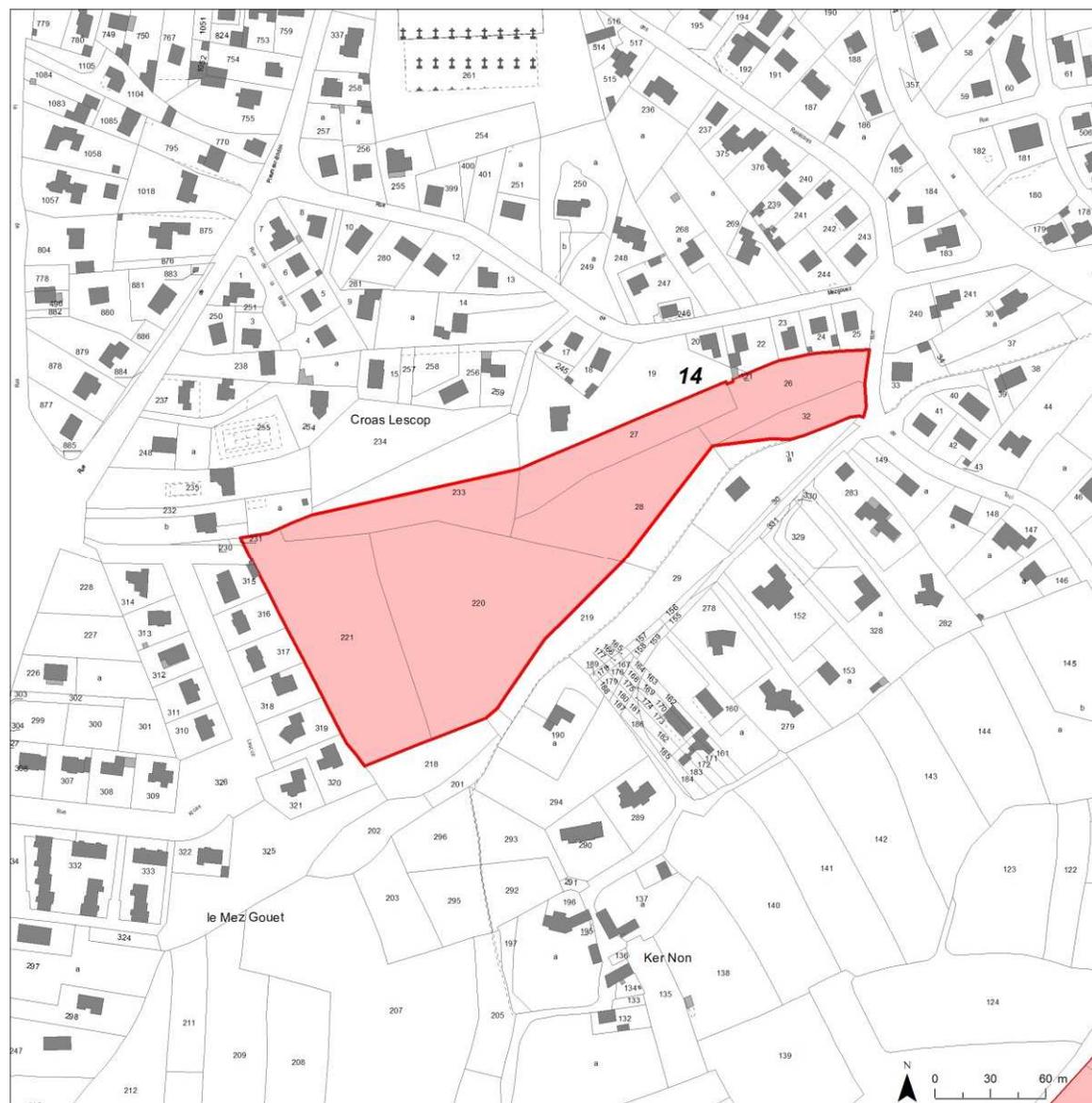
**LEGENDE**

	Voirie principale à créer
	Voirie secondaire à créer
	Accès interdit
	Logement à créer
	Espace collectif à créer
	Cheminement piétonnier à créer

*La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés*



## 14 – Quartier de Kroas Lescop



ZONE	Zone 1AUc de Kroas Lescop au Sud du bourg de La Clarté
SUPERFICIE	Surface de la zone = 2,70 ha - surface urbanisable = 2,52 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	<p>Programme pouvant accueillir indifféremment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- logements collectifs ou logements intermédiaires</li> <li>- individuel dense (maisons mitoyennes)</li> <li>- lots libres</li> </ul> <p>Obligation de créer un minimum de 20 logements sociaux</p>
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum et en moyenne, soit 50 logements minimum
MODALITES D'URBANISATION	Pour chaque zone 1AU, une opération d'aménagement d'ensemble sera imposée, qui pourra se réaliser par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	<p>Prévoir un double accès principal et un accès secondaire, afin de bénéficier d'une desserte traversante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Accès principal par l'Ouest, rue Kroas Lescop</li> <li>▪ Accès principal par l'Est rue de Toul Al Lann</li> </ul>
CHEMINEMENTS DOUX	Cheminement doux à prévoir sur la voie de desserte partagée reliée à un cheminement à créer le long de la limite Sud de la zone et de la zone naturelle bordant le ruisseau.
ESPACES LIBRES	Prévoir des espaces collectifs (stationnements, espaces verts,...)
PAYSAGE	<p>Linéaire bocager de 0,17 km présent sur la zone, à reconstituer lors de l'aménagement</p> <p>La présence d'une colonie de Grands Rhinolophes, sur la zone naturelle N à préserver au Nord de la zone, implique que les travaux soient réalisés en dehors de la période d'hibernation et la nécessité d'aménagements spécifiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Protection physique des abris à Chiroptères par la mise en place d'un grillage entre la zone naturelle et la zone 1AUc,</li> <li>- Eclairage réduit sur la partie Nord de la zone 1AUc et le long des connexions écologiques à renforcer (voir schéma ci-dessous),</li> <li>- Renforcement des connexions écologiques (voir schéma ci-dessous) par l'implantation d'une strate arborescente (même disjointe) et conservation et création d'alignements végétaux bas et de talus. Ces aménagements paysagers doivent être réalisés avant la période de travaux.</li> </ul>
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)



Commune de Perros Guirec  
Révision du PLU  
Orientations d'aménagement et de programmation

14 - Zone 1AUc de Kroas Lescop

0 25 50 75 100 m



**LEGENDE**

-  Voirie principale à créer
-  Voirie secondaire à créer
-  Accès interdit
-  Logement à créer
-  Espace paysager
-  Connexions écologiques à renforcer
-  Cheminement piétonnier à créer
-  Linéaire bocager existant

*La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés*

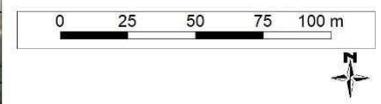




ZONE	Zone 1AUc de Kervilzic – quartier de Kerabram
SUPERFICIE	Surface de la zone = 1,41 ha - surface urbanisable = 1,38 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	<p>Programme pouvant accueillir indifféremment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- logements collectifs ou logements intermédiaires</li> <li>- individuel dense (maisons mitoyennes)</li> <li>- lots libres</li> </ul> <p>Obligation de créer un minimum de 7 logements sociaux</p>
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum et en moyenne, soit 28 logements minimum
MODALITES D'URBANISATION	Pour chaque zone 1AU, une opération d'aménagement d'ensemble sera imposée, qui pourra se réaliser par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	Prévoir un accès principal rue de Kervilzic
CHEMINEMENTS DOUX	Cheminement doux à prévoir vers l'Est en direction de la zone naturelle bordant le ruisseau
ESPACES LIBRES	Prévoir des espaces collectifs (stationnements, espaces verts,...)
PAYSAGE	Linéaire bocager de 0,29 km présent sur la zone, à reconstituer lors de l'aménagement
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)

**Commune de Perros Guirec**  
**Révision du PLU**  
**Orientations d'aménagement et de programmation**

**15 - Zone 1AUc de Kervilzic**



*La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés*

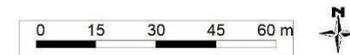




ZONE	Zone UC rue de Kerreut – opération de renouvellement urbain
SUPERFICIE	Surface de la zone = 0,69 ha - surface urbanisable = 0,57 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	<p>Programme pouvant accueillir indifféremment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- logements collectifs ou logements intermédiaires</li> <li>- individuel dense (maisons mitoyennes)</li> <li>- lots libres</li> </ul> <p>Cette zone est destinée à la création de logements sociaux. Obligation de créer un minimum de 17 logements sociaux.</p>
DENSITE ENVISAGEE	25 logements à l'hectare minimum et en moyenne, soit 17 logements minimum.
MODALITES D'URBANISATION	Une opération d'aménagement d'ensemble sera imposée, qui pourra se réaliser par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
ACCES, DESERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Accès principal par la rue de Kerreut à l'Ouest</li> <li>▪ Accès secondaire par la rue Maurice Noguès, à l'Est</li> </ul>
CHEMINEMENTS DOUX	<p>Cheminement doux à prévoir sur la voie de desserte partagée</p> <p>Liaison piétonne à assurer entre la rue de Kerreut et la rue Maurice Noguès</p>
ESPACES LIBRES	Prévoir des espaces collectifs (stationnements, espace boisé au Sud,...)
PAYSAGE	<p>Front urbain bâti à créer le long de la rue de Kerreut</p> <p>Pas de linéaire bocager existant</p> <p>Espace vert collectif à maintenir ou à aménager au Sud du secteur</p>
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)

Commune de Perros Guirec  
Révision du PLU  
Orientations d'aménagement et de programmation

16 - Zone 1AUc Rue de Kerreut



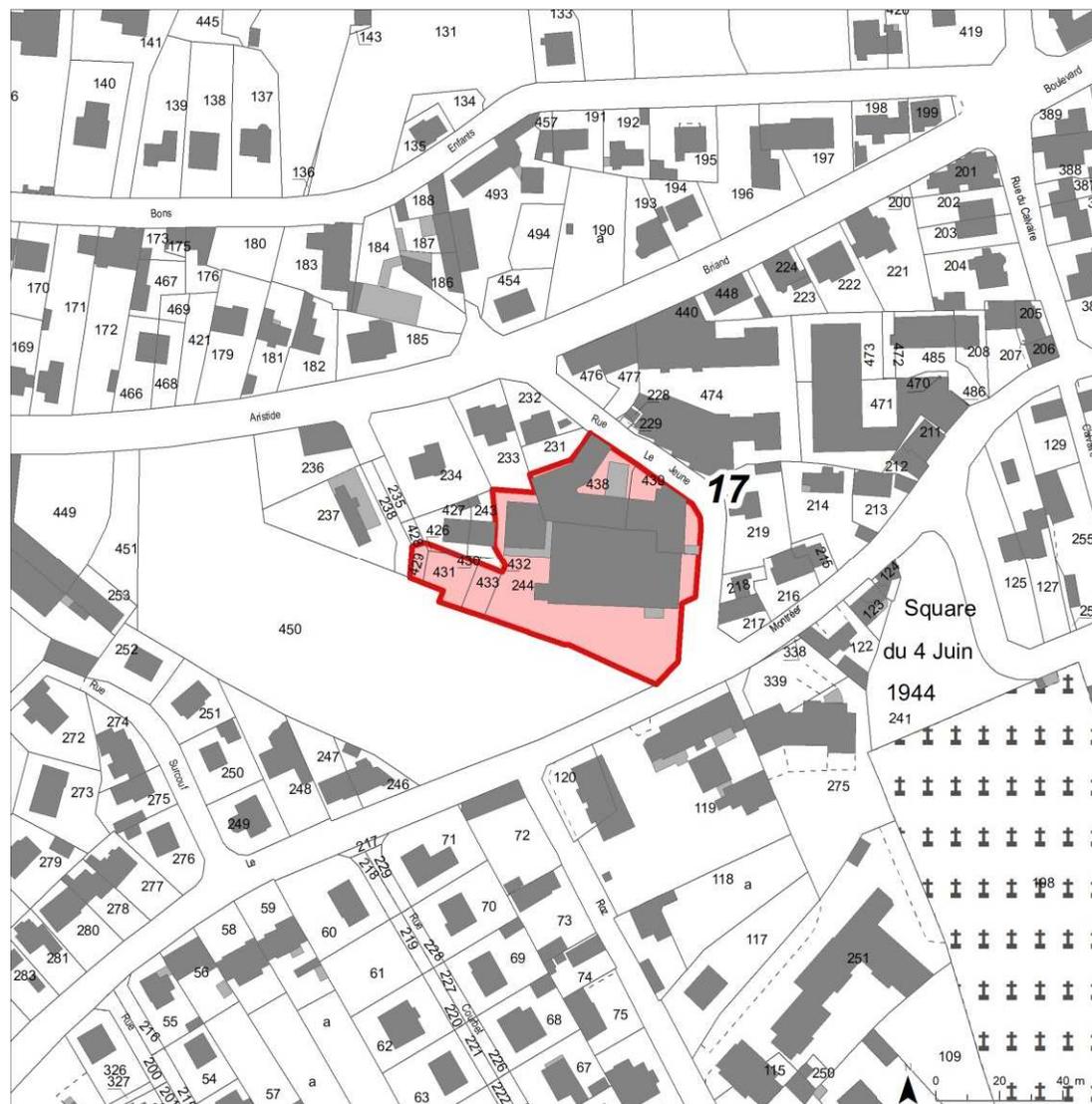
LEGENDE

-  Voirie principale à créer
-  Voirie secondaire à créer
-  Espace vert à maintenir et renforcer
-  Logements à créer
-  Cheminement piétonnier à créer

*La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés*



## 17 – Rue Adjudant Le Jeune

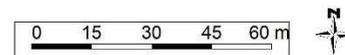


ZONE	Zone UB, rue Le Jeune – opération de renouvellement urbain
SUPERFICIE	Surface urbanisable = 0,39 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	<p>Cette zone est destinée aux constructions à usage de commerce, de service et de logements (y compris sociaux).  En matière de logements, le programme pourra accueillir indifféremment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- logements collectifs ou logements intermédiaires</li> <li>- logements individuels denses (maisons mitoyennes)</li> <li>- lots libres</li> </ul> <p>Obligation de créer un minimum de 2 logements sociaux, si le programme n'est qu'à destination d'habitat.</p>
DENSITE ENVISAGEE	25 logements à l'hectare minimum et en moyenne, soit 10 logements minimum, si le programme n'est qu'à destination d'habitat.
MODALITES D'URBANISATION	Une opération d'aménagement d'ensemble sera imposée, qui pourra être réalisée par tranches.
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	<p>Accès par la rue de l'Adjudant Le Jeune.</p> <p>Pas d'accès possible dans le carrefour entre les rues Le Jeune et des frères Le Montréer.</p>
CHEMINEMENTS DOUX	Cheminement doux à prévoir sur la voie de desserte partagée.
ESPACES LIBRES	Prévoir des espaces collectifs (stationnements, espaces verts,...).
PAYSAGE	Pas de linaire bocager existant.
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...).



**Commune de Perros Guirec**  
**Révision du PLU**  
**Orientations d'aménagement et de programmation**

**17 - Zone UB Rue Le Jeune**



**LEGENDE**

	Voirie principale à créer
	Voirie secondaire à créer
	Accès interdit
	Logement à créer
	Espace public à créer
	Cheminement piétonnier à créer

*La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés*

## 5 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT – Principes d'aménagement généraux pour les zones à urbaniser à vocation d'activités et d'équipement

### LES VOIRIES ET LES ACCES

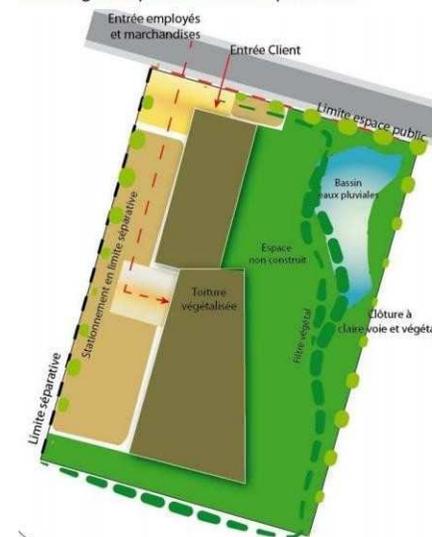
- **Il est recommandé que chaque type de voie fasse l'objet d'une conception détaillée selon son usage**, son inscription dans le paysage et son contexte environnemental : profils en travers, agencement des voies dans le plan masse, ...
- **Limiter le gabarit des voies**, afin de ne pas multiplier les surfaces imperméabilisées, de réduire les coûts d'aménagement et d'entretien et de « casser » la vitesse.
- **Hierarchiser les voies par des gabarits différenciés et des fonctions clairement identifiées**
- **Privilégier le principe de regroupement de stationnements publics et de l'organisation des trames de déplacements modes doux** (qualité esthétique et de pratique)
- **Organiser et positionner les entrées des bâtiments en lien avec les trames modes doux**
- **Organiser les accès livraisons et le trafic camion** de manière à les rendre peu visibles depuis les axes urbains et qu'ils ne rencontrent pas les cheminements piétons
- **Eviter de positionner le stationnement en « nappe » visible depuis les axes urbains** structurants et privilégier le positionnement des aires de stationnements à l'usage du personnel et des véhicules lourds de préférence à l'arrière des bâtiments



## IMPLANTATION ET AGENCEMENT DU BATI

- **Etudier l'implantation des bâtiments en considérant les contraintes du site** (accès, réseaux, orientation) et les contraintes d'exploitation (accès, zone de manœuvre, de stockage)
- **Etudier l'implantation du bâtiment en envisageant la modularité et l'adaptabilité du volume bâti à court ou long terme**, selon les besoins et projets : extension de bâtiment, développement d'une nouvelle activité...
- **Définir chaque usage et le distinguer par un traitement adapté**, sur un espace défini et structuré au sein de la parcelle : espace d'accueil, aire de stationnement, espace de stockage, espace d'exposition, cheminements...

Principe n°1  
sur une grande parcelle en milieu peu dense



## INSERTION PAYSAGERE ET LA QUALITE ARCHITECTURALE

- **Travailler les formes architecturales et privilégier des matériaux de qualité**
  - **Rechercher la simplicité des volumes**, leur proportion et leur composition harmonieuse.
  - **Différencier les volumes** afin d'améliorer l'impact paysager des bâtiments tout en identifiant davantage les différentes fonctions du bâtiment : bureaux, espace de présentation, ateliers, stockage...
  - **Compenser de préférence la trop grande simplicité des formes de bâtiments**, engendrée par les structures à grande portée, **par un ou des volumes en extension du bâti principal**.

- **Concevoir les volumes secondaires comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment**, traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Les matériaux de ces volumes secondaires doivent être plus nobles que pour le reste de la construction.
- **Soigner le traitement architectural des façades, des volumes exposés sur les voies publiques**, qui participent à la qualité urbaine. Ainsi, elles ne devront pas composer des murs aveugles, et présenteront des ouvertures afin de limiter l'impact visuel du volume bâti.
- **Traiter les façades arrières et latérales de chaque bâtiment en harmonie avec la façade principale.**
- **Homogénéiser les couleurs à l'échelle de la zone d'activités** et privilégier les couleurs sobres ou colorées peu intenses : nuances de gris, de bruns
- **Limiter, par bâtiment, le nombre de matériaux de façade** (2 préconisés)
- **Privilégier les toitures-terrasses** afin de limiter l'impact des volumes et la hauteur des bâtiments.



Architecture en inox. Le Cellier, 44000  
Crédit photographique Bernard Renoux



ZA Sazennès, Marnières

### ➤ Signalétique

- **Concevoir les bâtiments de manière à intégrer des espaces définis pour les enseignes respectueux de l'échelle de l'édifice, des éléments architecturaux, de l'uniformité de la signalétique et de la perception du paysage de l'espace public.**
- **Eviter tout encombrement visuel** en termes de nombre, de couleur, d'image et d'éclairage, et intégrer les enseignes à la façade des bâtiments sans que celles-ci ne dépassent du bâtiment.
- **Sur un même bâtiment accueillant plusieurs activités, diviser l'espace d'affichage de manière proportionnelle à la longueur de façade exploitée**, tout en gardant une hauteur d'enseigne constante.



### ➤ Aires de stockage

- **Ne pas implanter les aires de stockages côté façade entrée clientèle.**
- **Privilégier les espaces de stockage intégrés au bâtiment**, dans le corps principal du bâtiment ou dans un volume annexe.

### ➤ Insertion dans le paysage environnant

- **Composer des espaces de transition** entre les bâtiments d'activité et le tissu résidentiel environnant

- **Créer une véritable trame végétale**, ouverte sur les espaces naturels et agricoles environnants en s'appuyant sur la trame végétale existante sur le site et sur les espaces naturels présents tels que les zones humides
- **Privilégier des espaces publics, des espaces verts généreux** et accompagner, tant que possible, les voies circulées par des parcours doux dédiés aux piétons et aux cycles
- **Rechercher une combinaison des essences végétales locales** pour permettre la meilleure inscription dans le paysage existant : persistants et caducs, floraisons étagées,...



## L'ASPECT ENVIRONNEMENTAL

---

- **Favoriser la gestion alternative des eaux pluviales** et privilégier des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet.
- **Favoriser les toitures végétales et privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables** : panneaux solaires ... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.



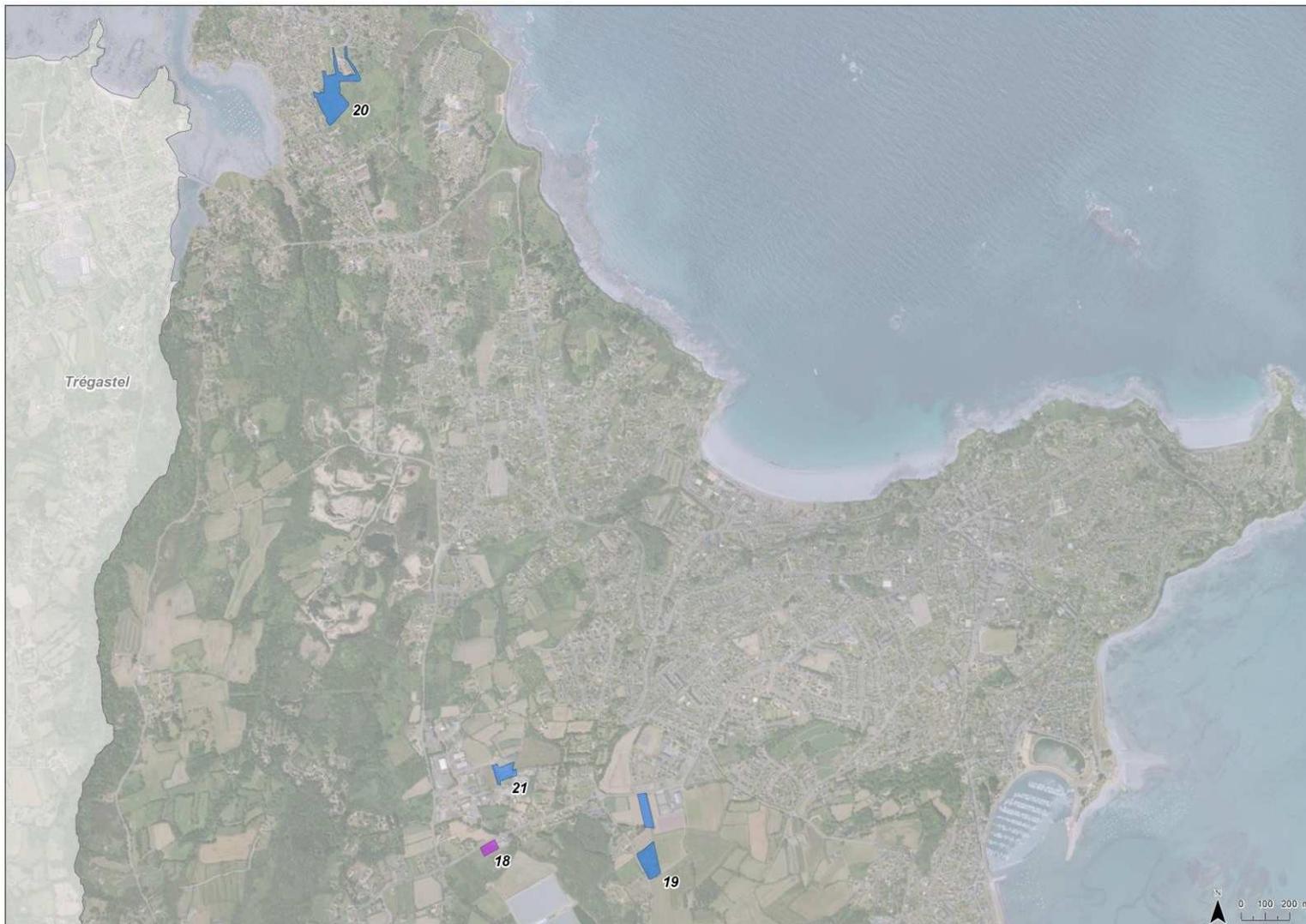
Sources photos : Aménagement qualitatif des zones d'activités – démarche de projet – CAUE Sarthe ; **Cahier de recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères** - Ville de Thiers ; **Cahier de recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères** - PLU communauté urbaine de Dunkerque

## **6 - ANALYSE DES SITES A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITE ET D'EQUIPEMENT – PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

Il s'agit au travers de fiches actions d'impulser une réflexion globale d'aménagement et d'urbanisme sur certains sites stratégiques de manière à assurer des extensions urbaines respectueuses de la trame urbaine ancienne et de l'environnement.

L'aménagement des zones suivantes est décrit ci-dessous :

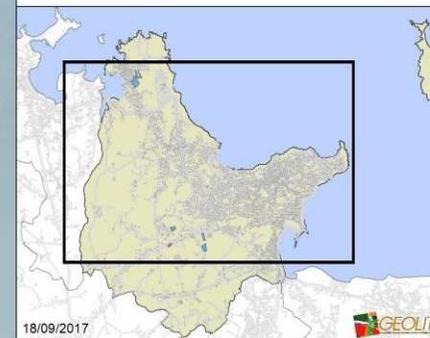
- 18 - Espace d'activités de Kergadic Sud, route de Pleumeur Bodou**
- 19 - Complexe sportif de Kerabram Nord et Sud**
- 20 - Stationnement temporaire et stockage de remorques de bateaux à Ploumanach**
- 21 - Aire d'accueil des gens du voyage à Kergadic**



Localisation des secteurs comportants des orientations d'aménagement et de programmation

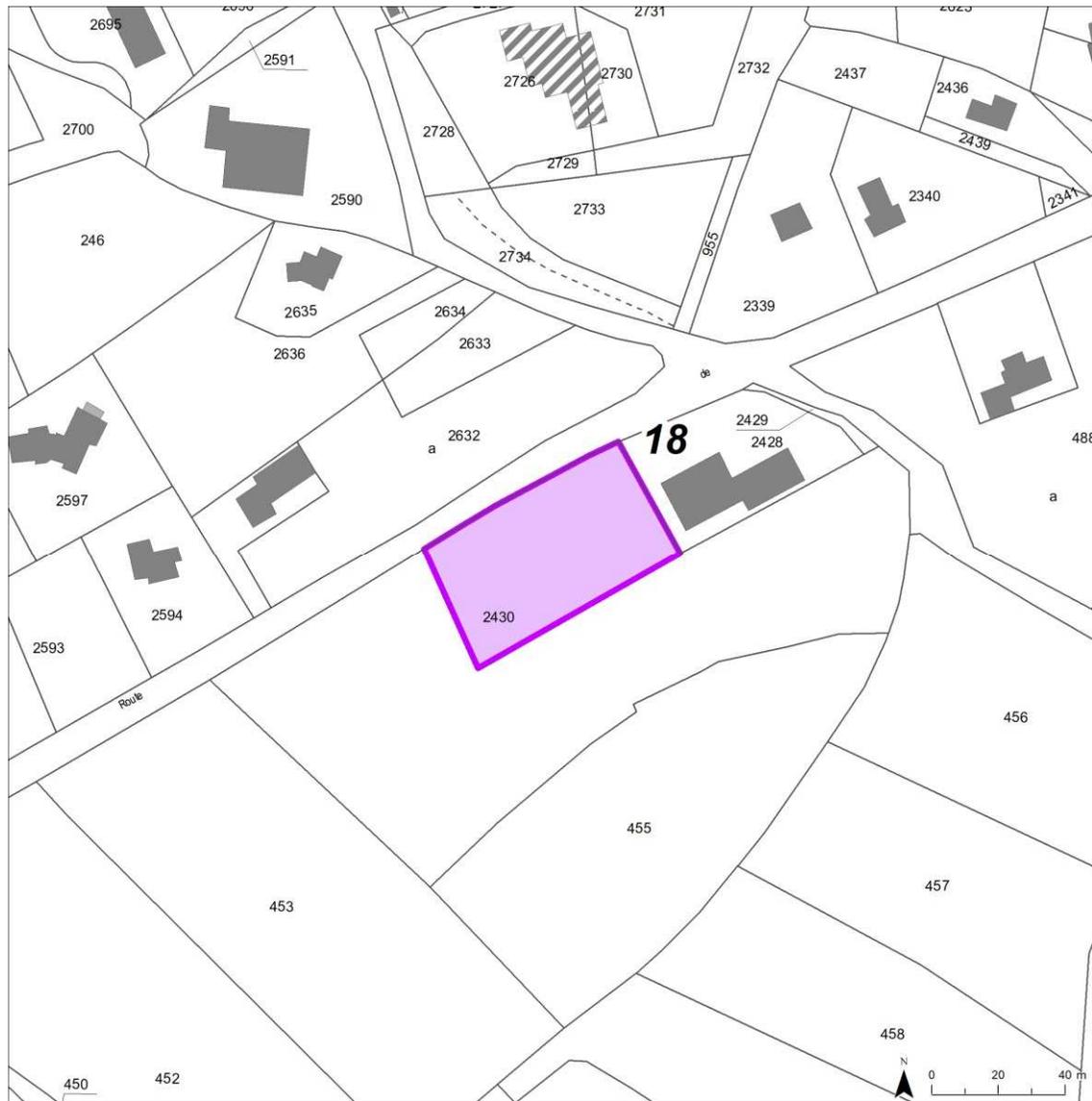
- Secteur d'OAP à vocation d'activités
- Secteur d'OAP à vocation d'équipements

Sources :  
 - Plan Local d'Urbanisme - GEOLITT, 2017  
 - Cadastre 2016 - DGFIP  
 - Orthophoto 2012 - IGN/CG29

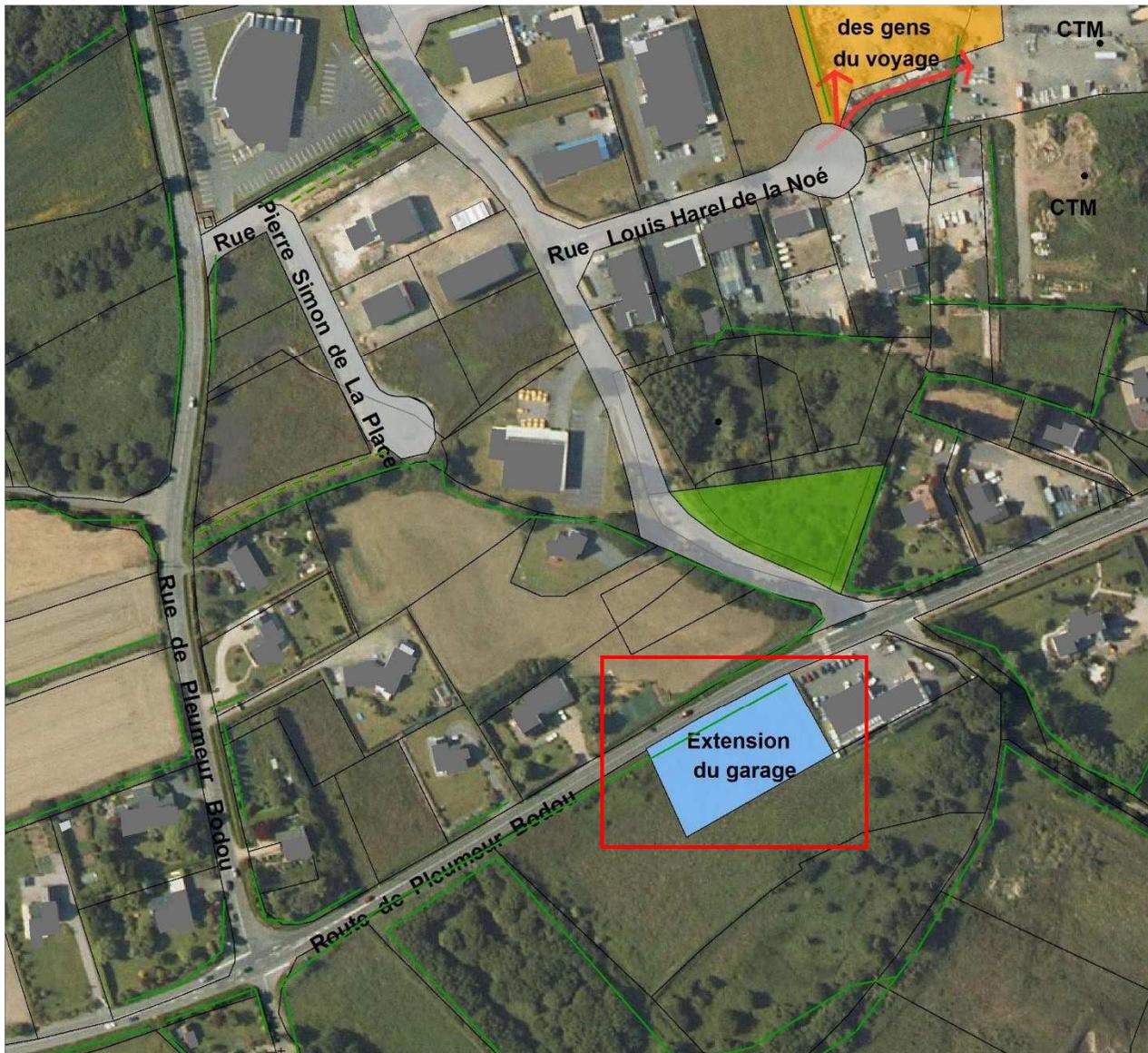


18/09/2017

## 18 – Espace d'activités de Kergadic Sud, route de Pleumeur-Bodou

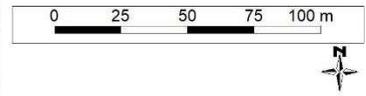


ZONE	Zone 1AUy - Espace d'activités de Kergadic
SUPERFICIE	Surface de la zone = 0,29 ha - Surface urbanisable = 0,27 ha
PROGRAMME	Extension de l'activité existante le long de la route de Pleumeur Bodou
MODALITES D'URBANISATION	Une opération d'aménagement d'ensemble détaillera l'aménagement prévu.
IMPLANTATION DU BATI	Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
ACCES, DESERTE, STATIONNEMENT	Accès par la route de Pleumeur Bodou La mutualisation des espaces de stationnement devra être recherchée
CHEMINEMENTS DOUX	–
ESPACES LIBRES	Prévoir des espaces collectifs (stationnements, espaces verts,...)
PAYSAGE	Linéaire bocager de 0,07 km présent sur la zone, à reconstituer lors de l'aménagement
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...) Ensemble des réseaux présents



**Commune de Perros Guirec**  
**Révision du PLU**  
 Orientations d'aménagement et de programmation

**18 - Zone 1AUy d'activité à Kergadic Sud, le long de la route de Pleumeur Bodou**



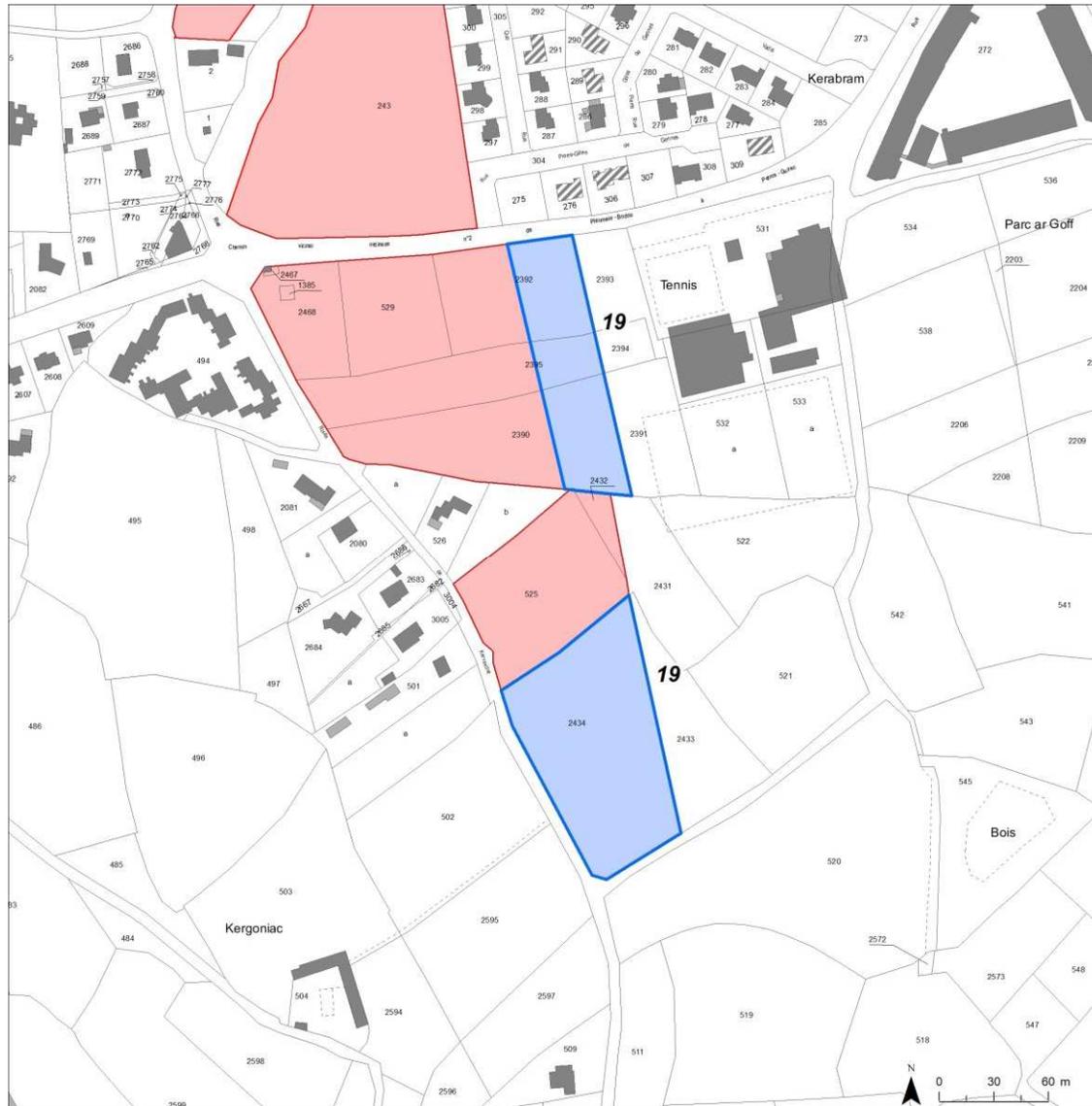
**LEGENDE**

	Voirie principale à créer
	Cheminement piétonnier existant
	Espace destiné aux activités
	Talus à conserver ou à créer
	Espace paysager

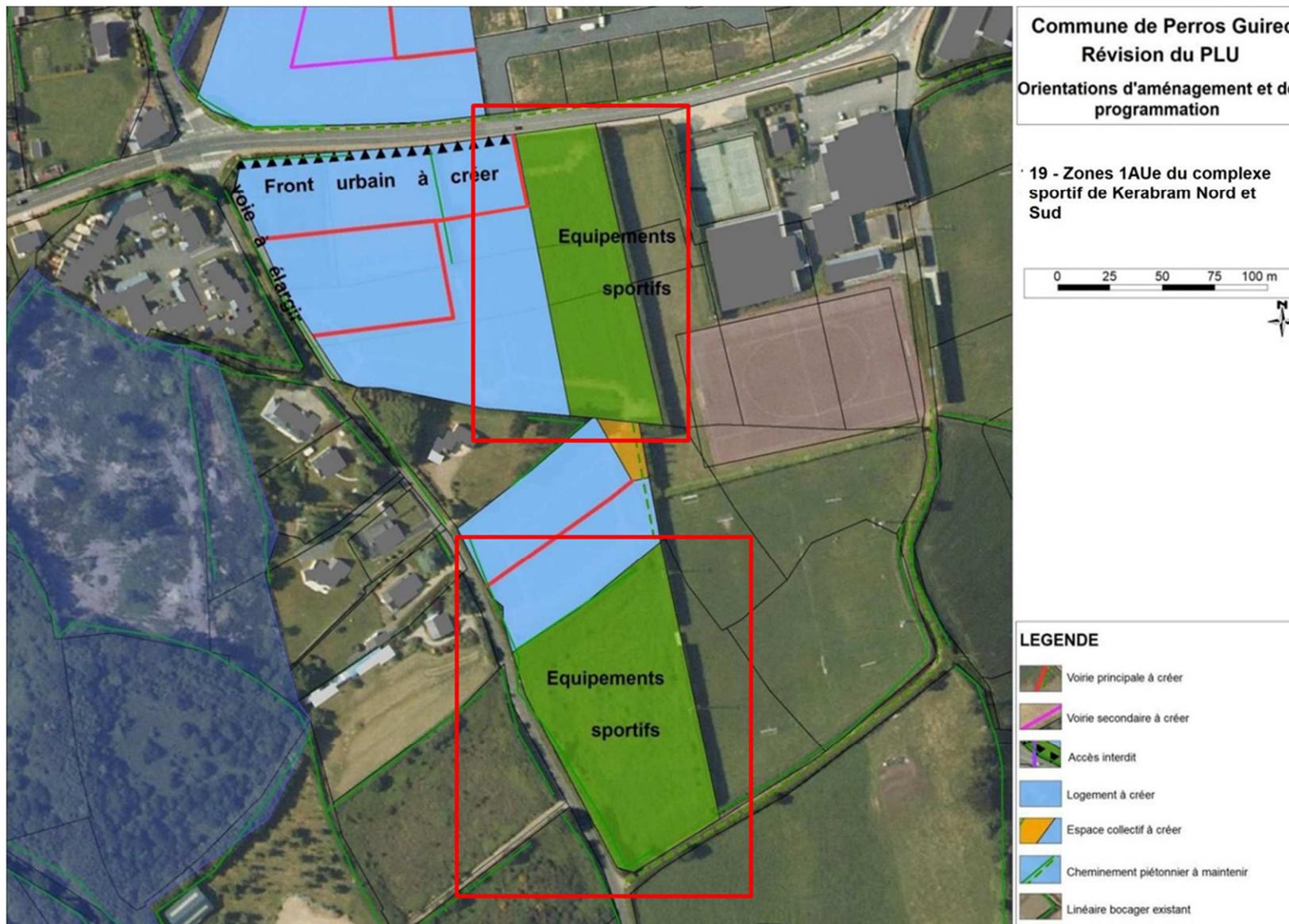
*La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés*



## 19 – Complexe sportif de Kerabram – Nord et Sud



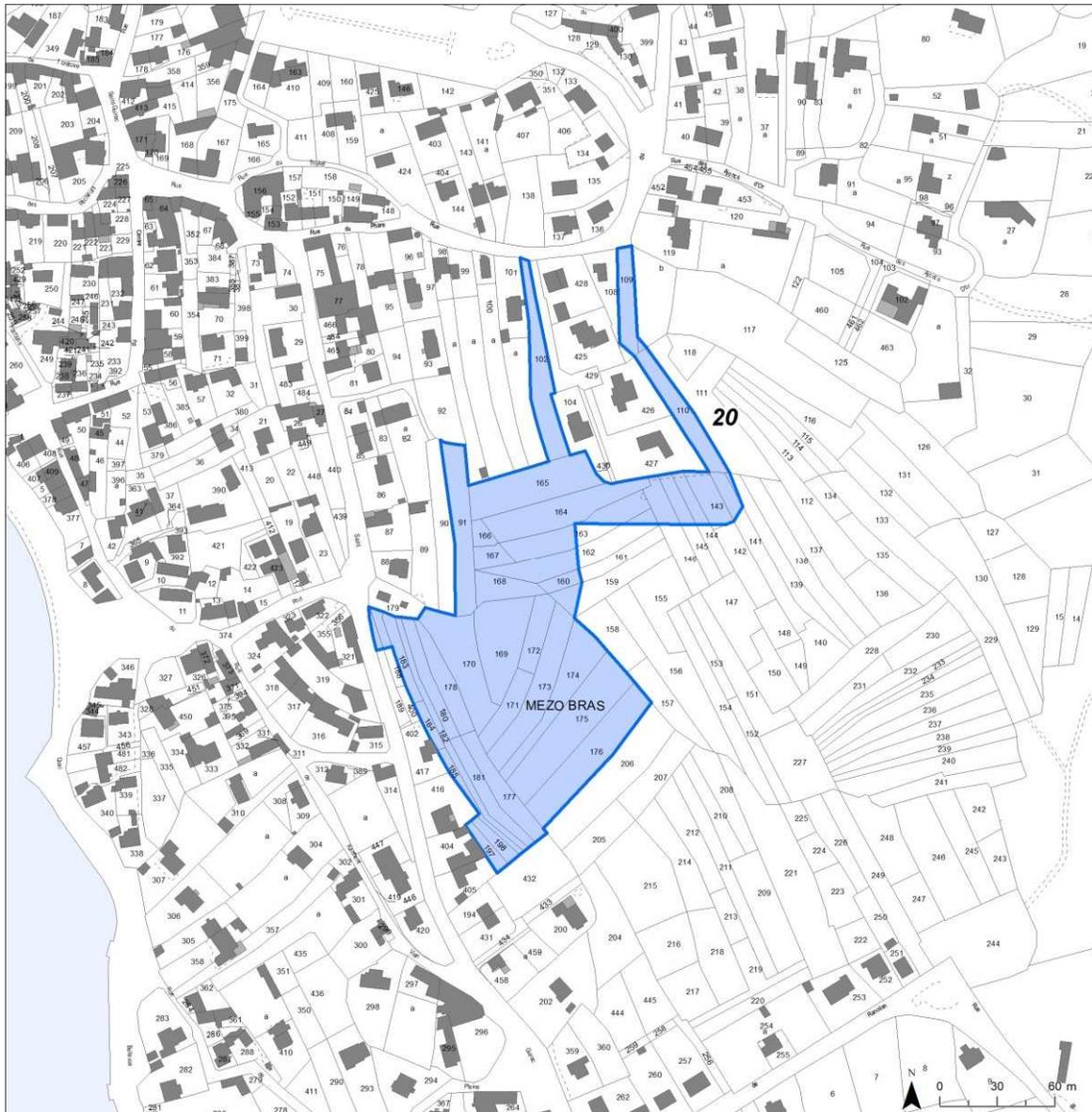
ZONE	2 zones 1AUe – Equipement à l'Ouest des équipements sportifs de Kerabram, le long de la route de Pleumeur Bodou et le long de le rue de Kervasclat
SUPERFICIE	Surface de la zone = 1,50 ha - Surface urbanisable = 1,42 ha
PROGRAMME	Création d'équipements sportifs
MODALITES D'URBANISATION	Une opération d'aménagement d'ensemble détaillera les aménagements prévus.
IMPLANTATION DU BATI	Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	Accès par la route de Pleumeur Bodou ou les équipements existants La mutualisation des espaces de stationnement devra être recherchée
CHEMINEMENTS DOUX	Prévoir la jonction piétonne avec les zones d'habitat 1AUc voisines et entre les deux zones 1AUe
ESPACES LIBRES	Prévoir des espaces collectifs (stationnements, espaces verts,...)
PAYSAGE	Linéaire bocager de 0,47 km présent sur la zone, à reconstituer lors de l'aménagement
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)



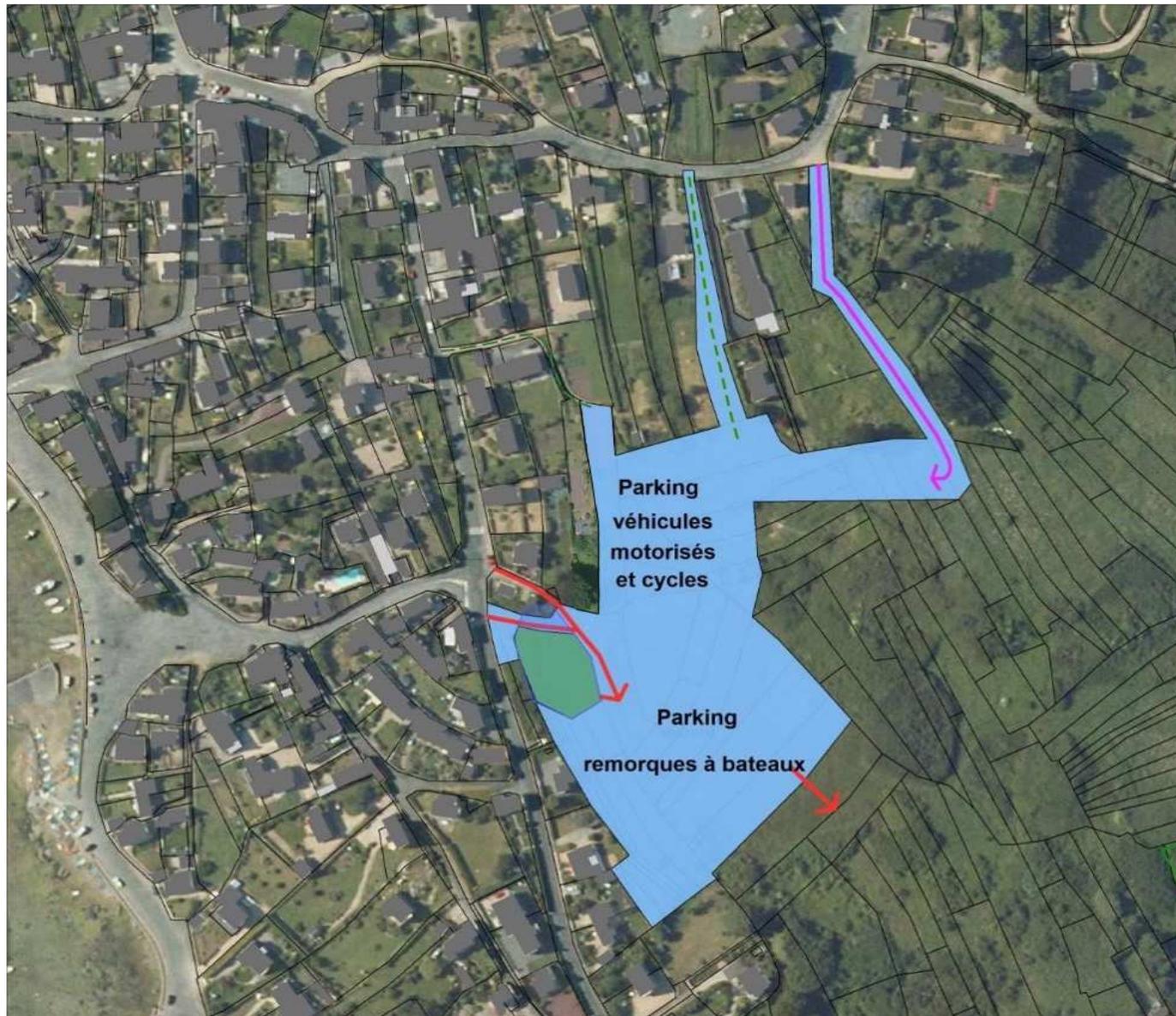
*La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés*



## 20 – Stationnement temporaire et stockage de remorques de bateaux à Ploumanach

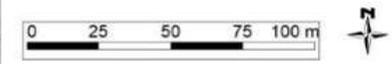


ZONE	Zone 1AUe au Sud de Ploumanach
SUPERFICIE	Surface de la zone = 2,07 ha - Surface utilisée pour les aménagements = 1 ha. L'espace restant sera traité en espace vert aménagé (zone de transition aux abords des espaces déjà construits).
PROGRAMME	Stationnement automobiles, bus, vélo et remorques de bateaux Environ 3000 m <sup>2</sup> pour les remorques de bateaux, soit environ 50 emplacements pour des remorques. Cela doit permettre d'interdire le stockage des remorques sur le quai du port qui sera ainsi ré-ouvert à ses usagers.
MODALITES D'URBANISATION	Une opération d'aménagement d'ensemble détaillera les aménagements prévus. Un emplacement réservé est inscrit afin de permettre l'acquisition des parcelles par la commune
IMPLANTATION DU BATI	Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
ACCES, DESSERTE	Un double accès par la rue de Saint-Guirec à l'Ouest pour les véhicules transportant les bateaux (proximité du port). Ce double accès doit permettre de mettre en place une circulation à double sens. Un accès secondaire, rue du Phare pour les stationnements (embranchement à l'Est de la rue du Phare). Au Sud du secteur, un accès à la zone 2AUb voisine doit être aménagé.
CHEMINEMENTS DOUX	Desserte piétonne à prévoir en parallèle de la desserte automobile et sur une voie douce débouchant rue du Phare (embranchement à l'Ouest de la rue du Phare). Desserte piétonne à prévoir sur une voie douce connectée à une impasse de la rue Saint-Guirec.
ESPACES LIBRES	Prévoir des espaces collectifs répondant aux besoins des touristes (espaces verts, aire de pique-nique,...) Création d'un espace paysager sur environ la moitié de la superficie.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Pas de linéaire bocager à préserver Hormis l'emprise nécessaire à l'accès, la zone humide présente à l'Ouest du secteur (côté rue Saint-Guirec) doit être préservée et aménagée en conséquence S'il apparaissait en cours d'instruction ou de réalisation du projet que celui-ci était situé sur une zone humide non inventoriée, les dispositions du code de l'environnement, du SDAGE du bassin Loire-Bretagne et du SAGE Baie de Lannion lui seraient applicables. Présence de chaos rocheux à préserver au Sud-Est de la zone
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)



**Commune de Perros Guirec**  
**Révision du PLU**  
**Orientations d'aménagement et de programmation**

**20 - Zone 1AUe de Ploumanach**



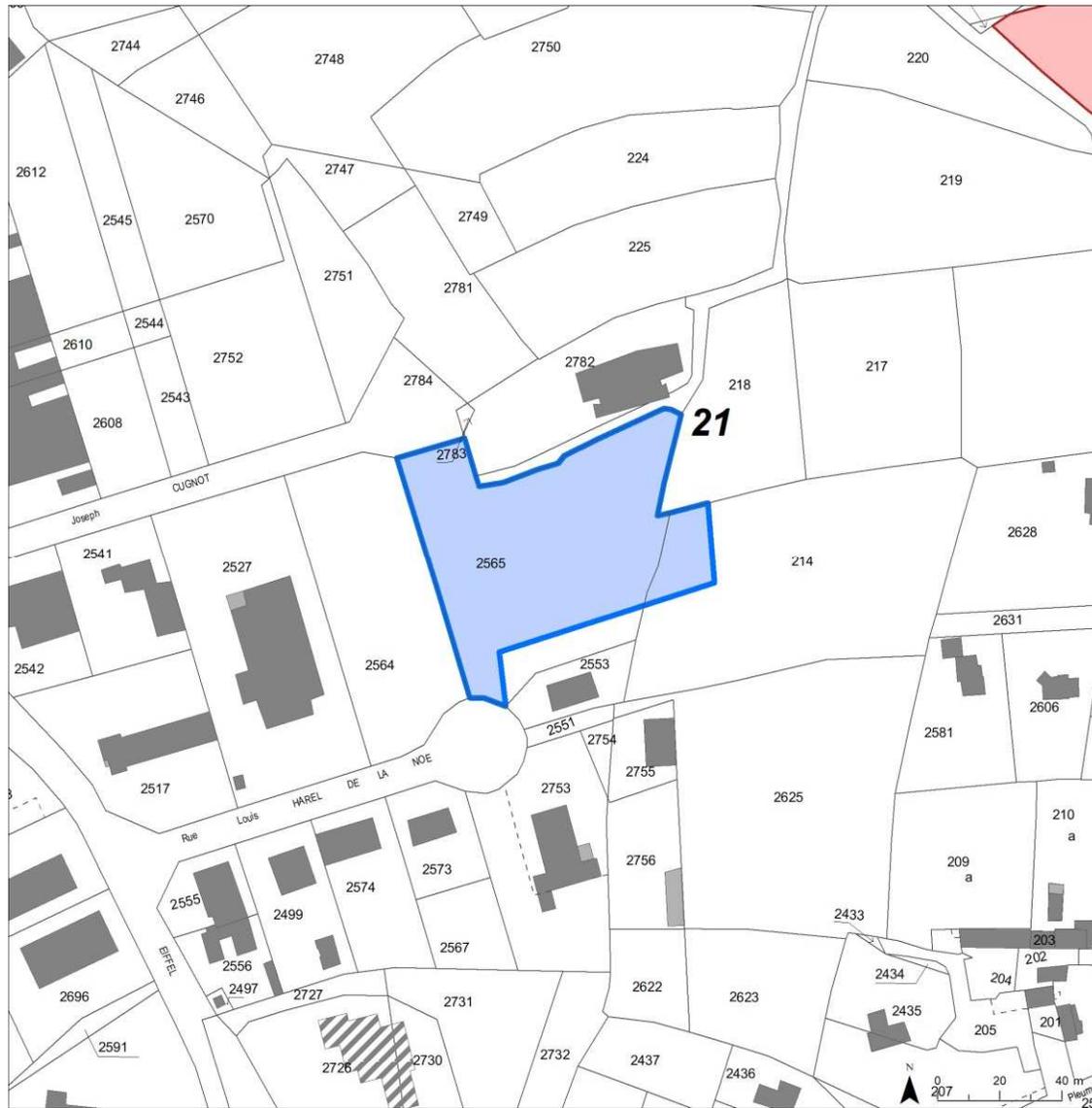
**LEGENDE**

	Espace à aménager
	Voirie principale à créer
	Voirie secondaire à créer
	Espace paysager préservant la zone humide
	Cheminement piétonnier à créer

*La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés*



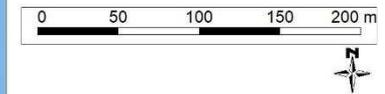
## 21 – Aire d'accueil des gens du voyage



ZONE	Zone 1AUea – Aire d'accueil des gens du voyage
SUPERFICIE	Surface de la zone = 0,54 ha - Surface urbanisable = 0,52 ha
PROGRAMME	Création de 10 emplacements soit 20 places destinées aux gens du voyage
MODALITES D'URBANISATION	Une opération d'aménagement d'ensemble détaillera les aménagements prévus.
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
ACCES, DESERTE, STATIONNEMENT	Accès par la rue Louis Harel de la Noé Prévoir également l'accès aux terrains du CTM situés au Sud-Est
CHEMINEMENTS DOUX	Desserte piétonne à prévoir en parallèle de la desserte automobile
ESPACES LIBRES	Prévoir des espaces collectifs répondant aux besoins des gens du voyage
PAYSAGE	Linéaire bocager de 0,14 km présent sur la zone, à reconstituer lors de l'aménagement. Un merlon paysagé sera créé sur l'ensemble du pourtour de la zone.
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)

**Commune de Perros Guirec**  
**Révision du PLU**  
**Orientations d'aménagement et de programmation**

**21 - Zone 1AUea - Aire d'accueil des gens du voyage**



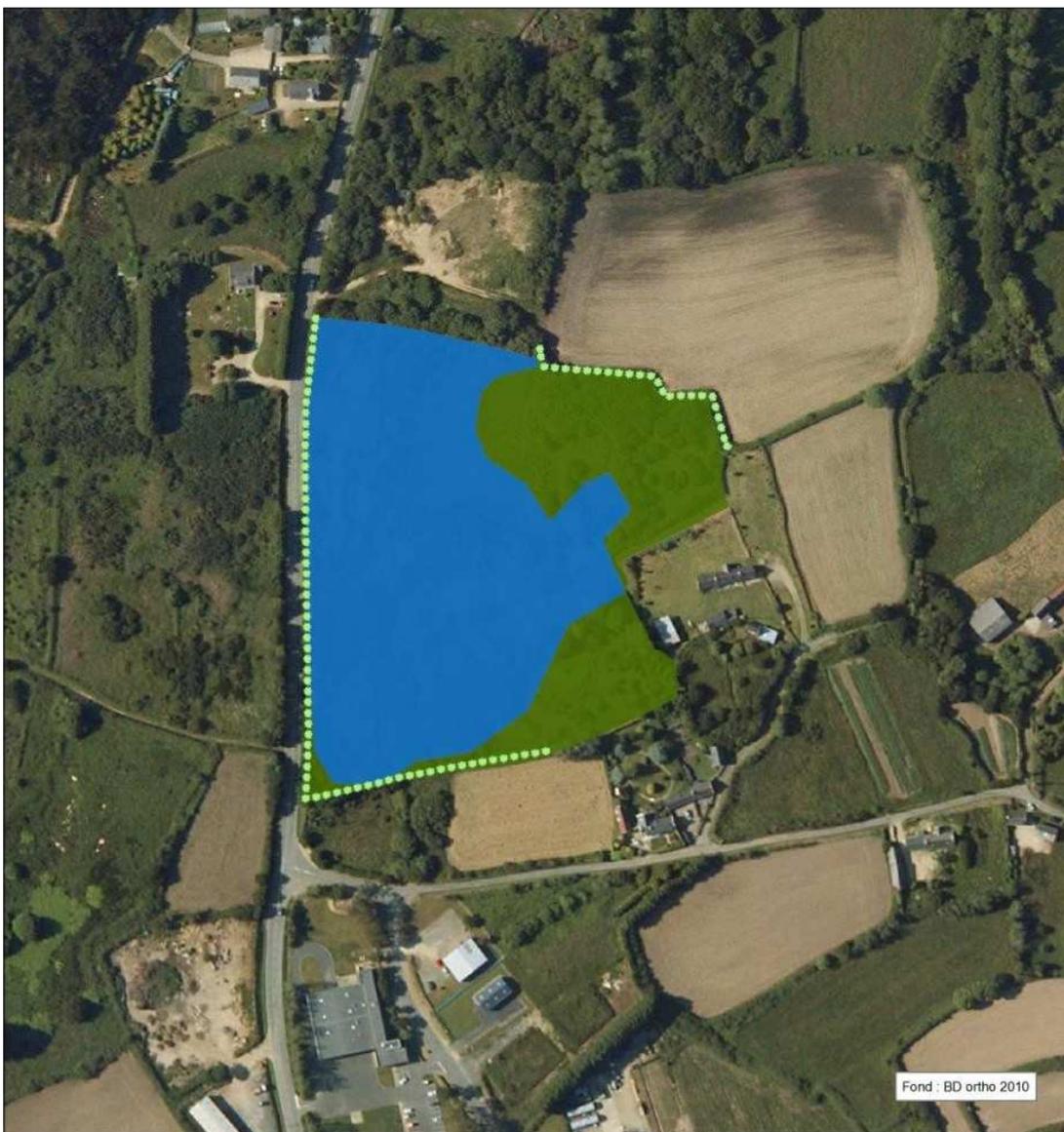
**LEGENDE**

	Voirie principale à créer
	Voirie secondaire à créer
	Cheminement piétonnier à créer
	Espace destiné aux activités
	Espace public à créer
	Linéaire bocager existant
	Espace paysager : gestion des eaux pluviales

*La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés*

## 7 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGAMMATION ENVIRONNEMENTALES A KERGADIC – PRINCIPES D'AMENAGEMENT

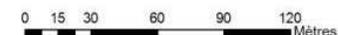
ZONE	Zones N et A
SUPERFICIE	Surface de maîtrise foncière communale = 3,26 ha Surface de zone humide dégradée = 2,1 ha
MILIEUX NATURELS PRESENTS	Présence de milieux comme : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Saulaie (issue d'enfrichement), boulaie ...</li> <li>- Roncier, fourré préforestier ...</li> <li>- Ptéridaie, mégaphorbiaie ...</li> </ul>
PRESENCE DE MILIEUX / ESPECES A ENJEUX	Oui, après restauration. Possibilité d'obtenir une végétation de prairie humide oligotrophe + une lande à Ajonc (pour la part ie sèche non humide au sud-est)
TYPE DE DEGRADATION	Perte de milieux par enfrichement / banalisation de la flore et de la faune
MODALITÉS DE RESTAURATION	Restauration par ouverture du milieu et export des résidus.
RISQUE EN CAS DE NON INTERVENTION	Fermeture définitive du milieu et réduction plus importante du nombre d'habitat et du cortège d'espèces
MODALITES DE GESTION	Possibilité d'effectuer un entretien par pâturage extensif ou fauche tardive
PAYSAGE	Linéaire bocager qui borde la zone totalise 0,45 km. A conserver en totalité lors de la restauration.
ROLE VIS-A-VIS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE	Important puisque participe à maintenir des déplacements d'espèces potentiellement à enjeux, à proximité immédiate de la zone urbaine. La zone humide représente 2,18% des zones humides totales répertoriées dans l'inventaire communal
POINTS SPECIFIQUES	Un diagnostic écologique et de gestion est en cours par l'intercommunalité, il permettra de définir le meilleur mode de gestion



## Commune de Perros Guirec Révision de PLU

Orientations d'aménagement et  
de programmation - Milieu naturel

Zones N et A Zone humide de Kergadic nord



### Légende

-  Haie / talus à conserver ou à créer
-  Zone humide enrichée à restaurer
-  Zone de maîtrise foncière valorisable

*La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés*

## 8 – TABLEAU RECAPITULATIF

n° de la zone	Nom de la zone	Zonage PLU	Superficie de la zone (en m <sup>2</sup> )	Densité (en log./ha)	Surface constructible	Nombre de logements à créer	dont nb minimum de logements sociaux (25 % au-delà de 8)
1	Le Colombier	1AUc	4 740	20	4 496	8	0
2.1	Traou Costiou - Rue des Frères Kerbrat	1AUc	6 969	20	5 784	12	3
2.2	Traou Costiou - Rue du Doc. Saliou	1AUc	5 092	20	3 090	6	0
2.3	Traou Costiou – Chemin de Traou Costiou	1AUc	26 449	20	22 723	45	11
3	Trogoul Haut	1AUd	17 017	20	15 101	30	8
4.1	Keruncun Haut Rue des frères Kerbrat	1AUc	39 890	20	38 978	78	25
4.2	Keruncun bas Rue des Frères Kerbrat	1AUc	2 742	20	2 248	4	0
5.1	Kerabram collège	1AUc et UC	24 875	20	23 694	47	12
5.2	Kerabram collège	UC	10 126	20	9 885	19	6
6	Pont Hélé	1AUc	18 179	20	18 053	36	9
7	Crec'h Morvan	1AUc	9 385	20	8 564	17	4

n° de la zone	Nom de la zone	Zonage PLU	Superficie de la zone (en m²)	Densité (en log./ha)	Surface constructible	Nombre de logements à créer	dont nb minimum de logements sociaux (25 % au-delà de 8)
8	Trestraou Haut Rue de Trébuic	1AUca	11 700	20	7 905 (à 10 147)	15 (à 20)	0
9	Park Ar Roux	1AUc	3 965	20	3 562	7	0
10	Park An Allée Chemin de Roz Ar Wern	1AUd	19 006	20	18 277	37	0
11	Rue de Goas An Abat	1AUa	5 370	20	3 947	8	0
12	Route de Kervasclat	1AUc	22 670	20	20326	40	12
13	Sud de la Clarté Rue de Pleumeur	1AUc	7 067	20	6 668	13	3
14	Kroas Lescop	1AUc	26 971	20	25 245	50	20
15	Kervilzic	1AUc	14 099	20	13 801	28	7
<b>Total habitat AU/UC</b>			<b>276 312</b>		<b>252 344</b>	<b>50 1(à 506)</b>	<b>123</b>
<b>Zones U destinées à la création de logement par renouvellement urbain</b>							
16	Rue de Kerreut	UC	6 923	25	5 712	17	17
17	Rue Adjudant Le Jeune	UB	3 937	25	3 937	10	2
<b>Total habitat U</b>			<b>10 860</b>		<b>9 649</b>	<b>27</b>	<b>19</b>
<b>Total habitat 1AU et U</b>			<b>287 172</b>		<b>261 993</b>	<b>528</b>	<b>142</b>

n° de la zone	Nom de la zone	Zonage PLU	Superficie de la zone (en m <sup>2</sup> )	Surface constructible
<b>Zone AU destinées à l'activité économique</b>				
18	Espace d'activités de Kergadic Sud, route de Pleumeur-Bodou	1AUy	2 914	2 680
<b>Total activités</b>			<b>2 914</b>	<b>2 680</b>
<b>Zones U et AU destinées aux équipements publics</b>				
19.1	Complexe sportif de Kerabram Nord	1AUe	5 858	5 664
19.2	Complexe sportif de Kerabram Sud	1AUe	9 176	8 565
20	Stationnement temporaire et stockage de remorques à bateaux à Ploumanach	1AUea	20 746	10 000
21	Aire d'accueil des gens du voyage	1AUea	5 400	5 163
<b>Total équipements publics</b>			<b>41 180</b>	<b>29 392</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>331 552</b>	<b>295 580</b>