Département des Côtes d'Armor



MODIFICATION n° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PERROS-GUIREC

P.L.U. approuvé le :	7 novembre 2017
Modification n°1 approuvée le:	28 septembre 2021





SOMMAIRE

- 1. Les textes régissant l'enquête publique
- 2. L'enquête publique dans la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme
- 3. L'impact de l'enquête publique sur le projet
- 4. Composition du dossier soumis à enquête publique
- 5. Présentation synthétique du dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme

1/ LES TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme de Perros-Guirec est organisée dans le respect des chapitres III du titre II livres premiers de la partie législative et de la partie règlementaire du Code de l'Environnement sur les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

Une partie des articles de ces chapitres est reproduite ci-dessous :

Durée de l'enquête

Art. L. 123-9. – La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au l de l'article L. 123-10.

Organisation de l'enquête

Art. R. 123-9

- I. L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté les informations mentionnées à l'article L. 123-10, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête. Cet arrêté précise notamment :
- 1° Concernant l'objet de l'enquête, les caractéristiques principales du projet, plan ou programme ainsi que l'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées;
- 2° En cas de pluralité de lieux d'enquête, le siège de l'enquête, où toute correspondance postale relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête ;
- 3° L'adresse du site internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête. En l'absence de registre dématérialisé, l'arrêté indique l'adresse électronique à laquelle le public peut transmettre ses observations et propositions ;

4° Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;

5° Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées;

6° La durée, le ou les lieux, ainsi que le ou les sites internet où à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête;

7° L'information selon laquelle, le cas échéant, le dossier d'enquête publique est transmis à un autre Etat, membre de l'Union européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables ;

8° L'arrêté d'ouverture de l'enquête précise, s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable des différents éléments du ou des projets, plans ou programmes soumis à enquête.

II. - Un dossier d'enquête publique est disponible en support papier au minimum au siège de l'enquête publique.

Ce dossier est également disponible depuis le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11.

Observations, propositions et contre-propositions du public

Art. R. 123-13. – I. - Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à sa disposition dans chaque lieu d'enquête ou sur le registre dématérialisé si celui-ci est mis en place.

En outre, les observations et propositions écrites et orales du public sont également reçues par le commissaire enquêteur ou par un membre de la commission d'enquête, aux lieux, jours et heures qui auront été fixés et annoncés dans les conditions prévues aux articles R. 123-9 à R. 123-11.

Les observations et propositions du public peuvent également être adressées par voie postale ou par courrier électronique au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

II. - Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites mentionnées au deuxième alinéa du I, sont consultables au siège de l'enquête. Pour les enquêtes publiques dont l'avis d'ouverture est publié à compter du 1 er mars 2018, ces observations et propositions sont consultables sur le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11.

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le registre dématérialisé ou, s'il n'est pas mis en place, sur le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11 dans les meilleurs délais.

Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Rapport et conclusions

Art. R. 123-19. – Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni présenté à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, conformément à la faculté qui lui est octroyée à l'article L. 123-15, une demande motivée de report de ce délai, il est fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 123-15.

Art. R. 123-20. – A la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, l'autorité compétente pour organiser l'enquête, lorsqu'elle constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure, peut en informer le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui dans un délai de quinze jours, par lettre d'observation.

Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue, dispose de quinze jours pour demander au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête de compléter ses conclusions. Il en informe simultanément l'autorité compétente. En l'absence d'intervention de la part du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue dans ce délai de quinze jours, la demande est réputée rejetée. La décision du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue n'est pas susceptible de recours.

Dans un délai de quinze jours à compter de la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, lorsqu'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure. Il en informe l'autorité compétente.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête est tenu de remettre ses conclusions complétées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête et au président du tribunal administratif dans un délai de quinze jours.

Art. R. 123-21. – L'autorité compétente pour organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet, plan ou programme.

Copie du rapport et des conclusions est également adressée à la mairie de chacune des communes où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

L'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur le site internet où a été publié l'avis mentionné au I de l'article R. 123-11 et le tient à la disposition du public pendant un an.

2/ L'ENQUETE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La procédure de modification du PLU s'organise en plusieurs étapes successives :

- 1. Arrêté du président de Lannion-Trégor Communauté.
- 2. Élaboration du projet de modification.
- 3. Transmission du dossier à l'autorité environnementale pour examen au cas par cas : dispense d'évaluation environnementale par décision du 1^{er} octobre 2020.
- 4. Notification du projet au préfet et autres personnes publiques associées et Transmission du dossier pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA). Ont ainsi été consultés : Sous-Préfet et services de l'Etat, Président du Conseil Régional, Président du Conseil Départemental, Syndicat mixte chargé du ScoT, autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains, Commune de Perros-Guirec, Présidents des Chambres Consulaires. Le Préfet des Côtes d'Armor, le Département des Côtes d'Armor, la Région Bretagne, l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) et la Chambre du Commerce et de l'Industrie ont transmis un avis.
- 5. Enquête publique : par arrêté du président, le dossier fait l'objet d'une enquête publique d'une durée d'un mois. L'avis de l'autorité environnementale et les avis des PPA sont joints au dossier d'enquête publique.
- 6. A l'issue de l'obtention du rapport du Commissaire-Enquêteur, la modification est soumise à l'avis du conseil municipal de Perros-Guirec puis approuvée par délibération de l'organe délibérant de Lannion-Trégor Communauté, après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des personnes publiques associées et du rapport du commissaire enquêteur.
- 7. La modification sera applicable dès l'accomplissement des mesures de publicité prévues par le Code de l'Urbanisme.
- 8. La totalité du dossier approuvé est transmis au Préfet, pour l'exercice du contrôle de légalité. Le Préfet dispose de deux mois pour exercer le contrôle de légalité et émettre d'éventuelles observations.

A noter que le dossier n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable avec le public avant l'ouverture de l'enquête publique.

3/ L'IMPACT DE L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur rend son rapport et ses conclusions. Lannion-Trégor Communauté examinera ensuite les avis formulés par les Personnes Publiques Associées d'une part et l'avis du commissaire-enquêteur sur les observations émises par le public d'autre part.

Cet examen entraînera potentiellement des modifications du projet afin :

- De prendre en compte les avis des Personnes Publiques Associées,
- De prendre en compte les observations du public et du commissaire-enquêteur, notamment :
 - o Lorsqu'elles permettent de rectifier des erreurs et des oublis,
 - o Lorsqu'elles répondent à l'intérêt général,
 - o Lorsqu'elles respectent l'économie générale du PLU.

Le Conseil Communautaire, par délibération, se prononcera sur la modification du P.L.U., soit en l'état, soit corrigée ou complétée pour tenir compte d'éventuelles remarques formulées par les Personnes Publiques Associées ou lors de l'enquête publique.

4/ COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier soumis à enquête publique comporte le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Perros-Guirec, l'avis de l'autorité environnementale ainsi que les avis des Personnes Publiques Associées, les pièces administratives liées à la procédure et la présente note de présentation non technique. Ces différentes pièces sont décrites dans le tableau cidessous :

1	Notice de Présentation	
2	Evolution des pièces du PLU	 Evolution du règlement graphique Evolution du règlement écrit Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation Evolution de l'annexe relative aux servitudes d'utilité publique Evolution du plan des servitudes d'utilité publique
3	Avis des Personnes Publiques Associées	 Avis du Préfet des Côtes d'Armor Avis du Département des Côtes d'Armor Avis de la Région Bretagne Avis de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) Avis de la Chambre de Commerce et de l'Industrie des Côtes d'Armor
4	Pièces administratives	 Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Perros-Guirec Arrêté du président de mise à l'enquête publique
5	Note de présentation non technique en vue de l'enquête publique	

5/ PRESENTATION SYNTHETIQUE DU DOSSIER DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PERROS-GUIREC

Le PLU de Perros-Guirec a été approuvé le 7 novembre 2017 par Lannion-Trégor Communauté. Après plusieurs années d'application, Lannion-Trégor Communauté souhaite engager une modification de ce document afin de corriger des erreurs et prendre en compte un certain nombre d'évolutions.

La présente modification a pour objet de procéder aux évolutions de la partie graphique et littéral du règlement. Il s'agira également de modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°4.1, 4.2, 8, 9, 12 et 20. Enfin, des modifications du plan des servitudes d'utilité publique sont prévues. Dans le détail, les différents objets de la modification sont les suivants :



Localisation de sites concernés par la procédure de modification (fond de plan Géoportail)

- Correction d'une erreur graphique chemin du Ranolien : passage d'une zone naturelle de sports et loisirs NA à une zone naturelle réservée au camping-caravaning (NT)
- Evolution du zonage d'une parcelle à l'école du centre-ville : passage d'une zone urbaine d'équipement à une zone urbaine à vocation principale d'habitat
- Evolution du zonage d'une parcelle à proximité du collège des Sept-Iles : passage d'une zone urbaine d'équipement à une zone urbaine à vocation principale d'habitat
- Evolution du règlement et extension du périmètre de centralité commerciale sur le secteur du port de plaisance et du bassin du Linkin
- Modification des articles 10 des zones naturelles et agricoles concernant les aspects extérieurs des constructions
- Modification des articles 10 du rèalement relatif aux matériaux de toitures
- Modification de l'article 11 des zones UA et UB relatif au stationnement

- Modification de l'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) n°4-1-2 de Keruncun : suppression du tracé d'une liaison douce à créer en zone naturelle
- Modification de l'OAP n°8 de Trestraou haut- rue de Trébuic : affectation de la partie nord de la zone 1 AUc (0,3 ha) à un espace de stationnement public
- Modification de l'OAP n°9 de Park ar Roux : principalement modification des conditions de desserte
- Modification de l'OAP n°12 route de Pleumeur-Bodou : principalement modification des conditions de desserte et élargissement de la vocation du site
- Modification de l'OAP n°20 de Ploumanac'h Mezo Bras : modification du périmètre de l'OAP selon le règlement graphique en vigueur pour corriger une erreur matérielle et ajout d'une liaison douce
- Modification du plan et de la liste des servitudes d'utilité publique : corrections et mise à jour

L'ensemble de ces évolutions a pour objectif de poursuivre le développement de la commune tout en assurant un développement équilibré dans le domaine de l'habitat et du commerce sur l'intégralité du territoire communal.

Le dossier de modification comprend donc :

- la notice de présentation exposant les motifs de la modification, les caractéristiques des sites impactés, le contenu de la modification et une approche des incidences environnementales de la procédure vis-à-vis de la situation au PLU en vigueur,
- l'évolution de plusieurs orientations d'aménagement et de programmation,
- l'évolution du règlement écrit impacté par le projet de modification,
- l'évolution du règlement graphique,
- l'évolution du plan et de l'annexe relatifs aux servitudes d'utilité publique.

5.1 EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

5.1.1. CORRECTION D'UNE ERREUR GRAPHIQUE CHEMIN DU RANOLIEN

L'un des objets de la présente procédure de modification vise à corriger une erreur graphique de zonage, située dans le quartier de Ploumanac'h. Lors de l'élaboration du PLU, la parcelle AC11 a été classée en totalité en zone NA. La zone NA correspond à une zone réservée au site de sport et de loisirs à dominante naturelle. Elle accueille le parc des sculptures Christian

Gad et Daniel Chée à Ploumanac'h, ainsi qu'un parking public.

Or, une partie de la parcelle AC11, représentant 472 m², est occupée par les installations du camping du Ranolien. Quatre mobilhomes se trouvent ainsi coupés en deux par la limite de zonage de PLU entre zone NA et zone NT, zone réservée au camping-caravaning et aux loisirs à dominante naturelle.

Il s'agit donc de revoir ce zonage en intégrant les 472m² dans la zone NT.

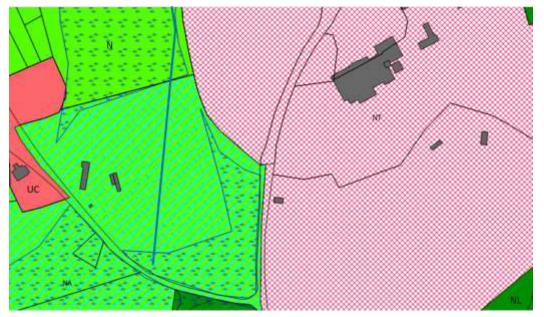
Zoom sur l'emprise de la zone à faire évoluer



La zone NA est réduite de 472 m² au profit de la zone NT au règlement graphique. Aucune incidence n'a lieu sur les autres pièces du PLU.







Extrait du règlement graphique actuel



Extrait du règlement graphique futur

5.1.2. EVOLUTION DU ZONAGE D'UNE PARCELLE A L'ECOLE DU CENTRE-VILLE

L'école maternelle et élémentaire du centre-ville rue du Sergent L'Hévéder est une propriété communale. Elle comprend un ancien logement de fonction initialement destiné à accueillir les institutrices de l'école des filles. Cet ancien logement accueille depuis une dizaine d'années la radio associative Station Millénium. Celle-ci relevant des activités culturelles, le classement du site en zone d'équipements UE ne posait pas de difficultés lors de la dernière révision du PLU. Aujourd'hui, la station est amenée à être délocalisée. Or, cette habitation, qui comporte un étage et des combles ainsi qu'un jardin attenant, n'est pas conçue ni aménagée pour un usage scolaire. De plus, l'école n'a actuellement pas de besoins d'extension. La ville de Perros-Guirec est confrontée, en lien avec le vieillissement de la population, à une baisse significative de ses effectifs scolaires. Ces derniers ont ainsi diminué de 21,6 % entre les rentrées de 2009 et 2016 (de 598 à 469 élèves en maternelle et primaire, privé et public confondu). Cette situation démontre l'absence de pression sur le volume des locaux scolaires.

Face à ce constat, la ville de Perros-Guirec souhaite élargir l'usage possible de cet ensemble, en lui permettant notamment de retrouver un usage d'habitation conforme à sa destination initiale et cohérent avec l'environnement résidentiel de la rue du Sergent L'Hévéder. Il s'agit donc de reclasser l'ancien logement de fonction et son jardin en zone urbaine UAb, ce qui lui permettra de conserver une vocation d'équipement ou d'évoluer vers une autre destination compatible avec son environnement urbain.



Emprise, environnement et vues du site







Au règlement graphique, la zone UE est réduite de 325m², correspondant à l'ancien logement de fonction, son jardin au sud sur la parcelle AV 314 et à une emprise sur la rue du Sergent L'Hévéder (conventions graphiques) au profit de la zone UAb. Aucune incidence n'a lieu sur les autres pièces du PLU. A noter qu'une servitude de droit privé liée aux vues existantes peut permettre de prendre en compte le code civil qui règlemente les distances entre les ouvertures et les limites de propriété (articles 675 à 680).



Extrait du règlement graphique actuel



Extrait du règlement graphique futur

5.1.3. EVOLUTION DU ZONAGE D'UNE PARCELLE A PROXIMITE DU COLLEGE DES SEPT ILES

Le collège public des Sept Iles, au sud de l'agglomération perrosienne, est implanté sur la parcelle AZ 237. La partie ouest de cette parcelle, non bâtie, a été utilisée jusqu'au début des années 2000 à des fins d'activités sportives. Depuis, les différentes pratiques sportives des collégiens se déroulent au complexe sportif de Kerabram et ce terrain reste entretenu par le Département propriétaire du site.

La parcelle AZ 237 est classée en zone urbaine UE à vocation d'équipements au PLU en vigueur. Le collège avait pour objectif de s'étendre sur la partie non bâtie de cette zone. Or, le site du collège fait finalement l'objet d'une restructuration sur le site déjà bâti, en partie est de la parcelle (travaux en cours). Cette partie bâtie qui comprend l'ensemble des infrastructures du collège, hors parkings situés sur la parcelle voisine, représente en effet une surface de 1,54 ha, dont seulement 21% sont bâtis. Cette faible densité rend possible une reconstruction du collège sur le même site, mais permet également d'anticiper une extension si les effectifs scolaires devaient augmenter à l'avenir. Si les effectifs des écoles maternelles et primaires sont en baisse depuis une dizaine d'années, les effectifs des collèges restent stables (autour de 600 élèves) du fait de la présence d'élèves venant des communes voisines.



Projet de reconstruction du collège avec capacité d'extension en partie ouest au sein du site déjà bâti

L'objectif de la procédure de la modification est ainsi de classer la partie ouest actuellement non bâtie de la parcelle AZ237, qui représente 1 hectare, en zone urbaine UC afin d'ouvrir la vocation du site à d'autres occupations du sol, tout en encadrant les futurs projets par une orientation d'aménagement et de programmation. En raison de son environnement majoritairement résidentiel et de sa proximité vis-à-vis de plusieurs points d'intérêt, une affectation à l'habitat parait judicieuse. Le site bénéficie de la proximité immédiate du collège

et du complexe sportif de Kerabram. Il se situe à 1 km du quartier de Trestraou (plage, commerces, cinéma, etc.) et à moins de 2 km du centre-ville et du quartier du port.



Vue actuelle du site



Emprise du site

Intérêts principaux du site

- Localisation à proximité de plusieurs équipements publiques (collège, complexe sportif de Kerabram), à 1 km du quartier de Trestraou (plage, commerces, cinéma, etc.) et à moins de 2 km du centre-ville et du quartier du port.
- Espace déjà artificialisé présentant un intérêt écologique limité
- Environnement résidentiel
- Terrain desservi par les réseaux bénéficiant de deux accès

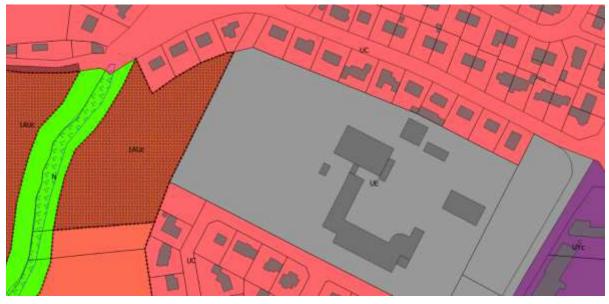
Contraintes ou sensibilités principales

- Ombre importante générée par la haie de cyprès à l'ouest
- Sensibilité au bruit en cas d'extension du collège à long terme
- · Accès à sécuriser rue de Pont Hélé
- Présence de canalisations EU/EP le long des cyprès (desserte lotissement privé) et le long des habitations rue de Pont Hélé (desserte collège)

Enjeux d'aménagement:

- Intégrer des liaisons douces au plus court vers les équipements voisins et les voies les plus proches pour faire du site un quartier perméable, ouvert sur l'agglomération.
- Disposer d'accès sécurisés pour la desserte routière de la zone.
- Créer une identité paysagère pour ce site presque nu : remplacer la haie de cyprès par une haie bocagère qui privilégie les arbustes de grande hauteur, anticiper le développement éventuel du collège sur le terrain voisin à l'est pour limiter les risques de nuisances.
- Assurer une densité minimum de constructions et promouvoir la mixité sociale.

Au règlement graphique, le secteur UE du collège est réduit de 1,01 ha au profit de la zone UC voisine, ce qui permettra la réalisation d'un nouveau quartier sur le site, à vocation principale d'habitat.



Extrait du règlement graphique actuel



Extrait du règlement graphique futur

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU sont mises à jour pour intégrer les enjeux d'aménagement propres à ce secteur, en cohérence avec le diagnostic du site.

La nouvelle orientation, placée au sein des orientations « 5. Quartier de Kerabram collège » est intitulée « 5.2. Zone UC collège, » le 5.1 correspond à la zone voisine du site à l'ouest. Elle reprend la formalisation utilisée dans cette pièce du PLU, à savoir la présentation sous forme d'une localisation, d'un tableau et d'un schéma.



Présentation de l'OAP actuelle

Présentation de l'OAP future

ZONE	Zone UC à proximité du collège des Sept lles
SUPERFICIE	Surface de la zone = 1,01 ha - surface urbanisable = 0,99 ha
PROGRAMME	Programme pouvant accueillir indifféremment : - logements collectifs (R+1+combles) ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres - équipements Obligation d'affecter un minimum de 20% du programme de logements à des logements sociaux
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum sur les surfaces affectées à l'habitat
MODALITES D'URBANISATION	Pour chaque zone d'OAP, une opération d'aménagement d'ensemble sera imposée, qui pourra se réaliser par tranches
IMPLANTATION DUBATI	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 principal depuis le Sud par la rue de Quo Vadis. Accès secondaire possible par la rue de Pont Hélé au Nord (sécurisation à prévoir)
CHEMINEMENTS DOUX	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
ESPACES LIBRES	Prévoir des espaces collectifs (stationnements, espaces verts,)
PAYSAGE	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.
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,) Ensemble des réseaux présents

Disposition écrite de la nouvelle OAP



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

Schéma de la nouvelle OAP

5.2. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

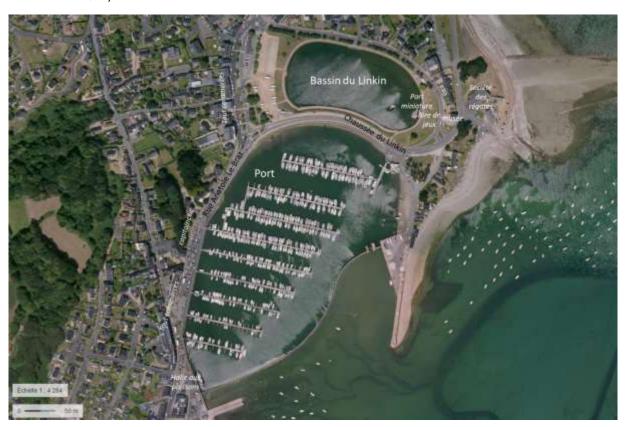
5.2.1. EVOLUTION DU REGLEMENT ET EXTENSION DU PERIMETRE DE CENTRALITE COMMERCIALE SUR LE SECTEUR DU PORT DE PLAISANCE ET DU BASSIN DU LINKIN

Le port de Perros-Guirec, appelé aussi port du Linkin, comporte 615 places sur pontons dont 60 réservées aux bateaux de passage. Construit dans les années 1960 à l'emplacement du port historique, le bassin à flot de ce port est créé par un mur submersible qui retient l'eau à marée basse. Il est géré par la commune de Perros-Guirec. Le port présente la particularité d'être très contraint par la marée, avec une ouverture des portes très variable et relativement courte en moyenne. Ainsi, par grandes marées, les portes sont ouvertes durant 4 h maximum. Sous un coefficient de 41, les portes restent fermées.

Malgré la qualité des services offerts, les animations nautiques et l'environnement commercial du port, cette situation limite l'attractivité du port pour les plaisanciers. Le déficit dont souffre cet équipement communal depuis plusieurs années impose de réfléchir désormais à une diversification des activités que pourraient accueillir le port afin d'assurer sa survie.

A proximité immédiate du port dont il est séparé seulement par la chaussée du Linkin, le bassin du Linkin (2,2 ha) accueille le port miniature. A l'instar du bassin à flot, ce bassin est classé en zone UP au PLU en vigueur.

La zone UP est destinée à recevoir les installations, aménagements et constructions, de plaisance ou de pêche et activités compatibles avec celles-ci (commerce, accueil, restauration, ...).



Configuration des lieux

Les deux bassins sont exclus du périmètre de diversité commerciale qui couvre cependant la partie terrestre du port. Ce périmètre est identifié sur les centralités de la commune (centre-ville de Perros et quartier de la Rade reliés par la rue du Maréchal Joffre, front de mer de

Trestrignel, front de mer de Trestraou, centre-urbain de la Clarté, et centre-urbain de Ploumanac'h). Comme le demande le Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor, ce dispositif vise à favoriser le dynamisme des centres en évitant un éclatement des implantations commerciales. En dehors de ces périmètres de diversité commerciale figurant sur le document graphique, la création de commerces de détail répertoriés en annexe du règlement écrit du PLU et d'équipements cinématographiques est interdite.

L'objectif de la modification est de revoir le règlement de la zone UP et la délimitation du périmètre de diversité commerciale afin de permettre de nouvelles occupations du site, y compris au niveau des bassins, en lien avec le commerce, l'hébergement hôtelier, le logement, les loisirs et autres prestations de services, sans que ceux-ci soient nécessairement liés aux activités de navigation. A noter que les constructions reposant sur une structure flottante sont soumises au code de l'urbanisme dès lors que l'on constate une immobilisation à perpétuelle demeure. Les futurs projets ne sont pas connus à l'heure actuelle mais la collectivité souhaite pouvoir autoriser des concepts innovants.

Le paragraphe B de l'article 2 du règlement écrit de la zone UP est donc modifié afin d'étendre les occupations et utilisations du sol admises. Le paragraphe introductif du règlement de la zone UP est par ailleurs complété afin de lister les différentes zones UP existantes, ce qui permet de cibler plus spécifiquement la zone UP du port du Linkin dans l'article UP2 modifié. Les autres articles restent inchangés. Il convient de souligner que compte tenu de la localisation du site au sein du domaine public maritime artificiel dont la commune est propriétaire, tout projet devra obtenir un titre d'occupation accordé par le maire après consultation du représentant de l'Etat, ce qui permettra d'encadrer strictement tout futur projet. Ces projets doivent de plus satisfaire à la condition d'intérêt public local en ayant trait à l'exploitation du port ou étant de nature à contribuer à son animation ou à son développement. L'évolution du règlement est la suivante (compléments en jaune):

CHAPITRE VII REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP

CARACTERE DOMINANT DE CETTE ZONE

La zone UP est destinée à recevoir les installations, aménagements et constructions, de plaisance ou de pêche et activités compatibles avec celles-ci (commerce, accueil, restauration, ...).

Elle comporte plusieurs secteurs :

- Le port et le bassin du Linkin,
- Les équipements porturaires de Trestraou (terre-plein le long de la plage et cale à l'Ouest de la plage)
- Le port de Ploumanac'h.

Le Site Patrimonial Remarquable (Ex-ZPPAUP) est une servitude d'utilité publique au sens de l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme. Le document approuvé est annexé au PLU. Les dispositions du Site Patrimonial Remarquable complètent et précisent celles du PLU en terme qualitatifs pour ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments, leur emprise au sol et leur hauteur ainsi que les espaces libres. En cas de contradiction entre le règlement du Site Patrimonial Remarquable et celui du PLU, ce sont les règles les plus contraignantes qui prévalent.

ARTICLE UP2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

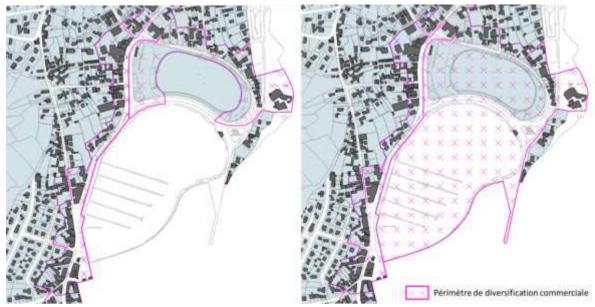
- B Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale du secteur et le tissu urbain environnant :
- 1. Les constructions, installations et dépôts directement liés aux activités de la pêche maritime (halle à marée, criée, garage et ateliers de réparation de bateaux, dépôts de matériels et carburants...).
- 2. Les constructions, installations et dépôts directement liés aux activités de la navigation de plaisance, y compris les bâtiments d'accueil et d'hébergement.

- 3. Les constructions et installations nécessaires aux activités de services et d'animation des ports : restaurants, cafés, bars,...
- 4. Les ouvrages et aménagements de type portuaire : cales, jetées, quais, terre-plein, ...
- 5. Les constructions et installations indispensables aux services responsables de la gestion du domaine public maritime (phares, balises, logements de gardiens...).
- 6. La reconstruction après sinistre, modification ou extension limitée des bâtiments existants d'un type non autorisé dans le secteur.
- 7. Les installations, aménagements et équipements de loisirs dont la nature et l'implantation seront compatibles avec la vocation générale de la zone.
- 8. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.
- 9. Les clôtures.
- 10. Les aires de jeux, de sports et de stationnements.
- 11.Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussement et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.
- 12.Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme.
- 13. Sont admis les commerces et les commerces de détail sous réserve de respecter l'article 11 des dispositions générales du présent règlement.
- 14. Au sein des « périmètres de centralité renforcée », dans les cas de création d'un immeuble de logements collectifs, il peut être imposé de créer des cellules commerciales en rez-de-chaussée. 15. Les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées en toiture ou en exploitant les emprises de parking.

16. En outre pour la zone UP correspondant au port et au bassin du Linkin, qu'elles soient liées ou non aux activités de plaisance, sont admis les constructions et installations à usage de :

- logement, d'hébergement,
- commerces et activités de service sous réserve de respecter l'article 11 des dispositions générales du présent règlement,
- équipements d'intérêt collectif et services publics,
- bureaux et centre d'exposition.

Le périmètre de diversité commerciale est agrandi de 13,14 ha de manière à englober le bassin du Linkin, le bassin à flot du port ainsi que le square des Anciens Combattants d'Afrique du Nord et la jetée à l'est. Les pièces du PLU où il apparait sont mises à jour (article 11 des dispositions générales du règlement du PLU, règlement graphique).



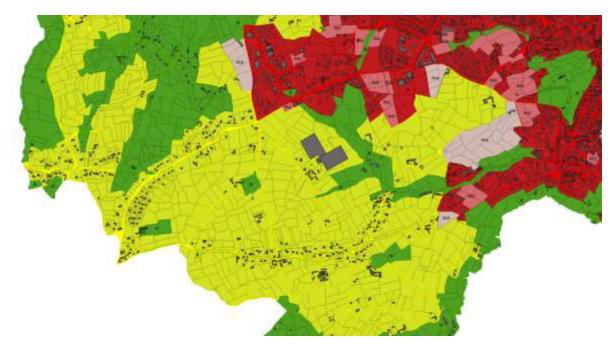
Evolution du périmètre de diversité commerciale : avant/après

5.2.2. MODIFICATION DES ARTICLES 10 DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'application du règlement depuis l'approbation du PLU a été l'occasion de relever plusieurs anomalies. L'une d'elle résulte dans le fait que ce règlement n'a pas tenu compte du nombre important d'habitations situées en zones agricoles et naturelles. En effet, lors de la dernière révision générale du document d'urbanisme, plusieurs secteurs auparavant constructibles ont été reclassés en zones agricoles A ou naturelles N en raison de l'évolution de l'application de la loi Littoral émanant de la jurisprudence.

Or, l'article 10 du règlement actuel des zones A et N comprend des dispositions sur les clôtures et murs qui ne prennent pas en compte cet historique et reflètent mal l'aspect des clôtures déjà existantes. De plus, il ne fait pas de distinction entre les clôtures donnant sur l'espace public et celle en limites séparatives.

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère des futures clôtures dans leur voisinage, il importe donc de faire évoluer le règlement. L'essentiel des habitations présentes en zones A et N présente une configuration proche des zones UD qui couvrent les zones d'habitat les moins denses de la commune, mais situées en continuité de l'urbanisation. Les zones UD correspondent à des espaces urbains dont le caractère dominant est l'habitat individuel ou collectif isolé. Les constructions y sont implantées en ordre discontinu, dans un environnement naturel. Il est donc proposé de reprendre en zones naturelles et agricoles les mêmes dispositions sur les clôtures pour les propriétés bâties que celles s'appliquant aux zones UD. Toutefois les règles portant sur le maintien des talus existants et la création de haies ou talus plantés seront maintenues afin de privilégier ces éléments naturels qualitatifs.



Extrait du plan de zonage en limite sud de la commune: des habitations très nombreuses dans les zones agricoles (jaunes) et naturelles (vertes) illustrant une constructibilité passée

Une autre anomalie repérée dans les articles 10 du règlement porte sur une disposition qui s'applique actuellement dans les zones UA, UB, UC, UD, UN, UT, 1AUa, 1AUc, 1AUca, 1AUd, 2AUb, 2AUc, 2AUd. Celle-ci indique que «Les bardages de pignons, flèches, souches de cheminée, ..., utilisant les mêmes matériaux que ceux utilisés en toiture sont interdits. Les

solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées. »

Cette règle provient initialement du règlement de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager devenu site patrimonial remarquable, qui couvre une partie importante de l'agglomération. Afin de proposer un règlement cohérent sur l'ensemble du territoire communal, la collectivité souhaite étendre cette règle à l'ensemble des zones accueillant de l'habitat, ce qui implique de l'intégrer au règlement de la plupart des zones agricoles et naturelles. Sont exclues les zones UE, 1AUe, 1AUea, 2AUe, Ne, Na (zone sportive, scolaire, culturelle, de loisirs, et d'équipements publics), UP (équipements portuaires) et UY, 1AUy, 1AUyc, Ny (équipements industriels et artisanaux) dominées par une architecture spécifique et les zones NN (zone destinée aux sites archéologiques), NN (zone de mouillages) et Ndpm (zone naturelle en mer) qui ne peuvent accueillir de constructions.

Au règlement écrit, l'article 10.B. 5. d «hauteur des clôtures» du règlement de la zone A et l'article 10.5. d «hauteur des clôtures» du règlement de la zone N sont modifiés ainsi (ajouts en jaune, suppressions rayées) :

Article A10 et N10- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS 5.Clôtures et murs :

d- Hauteur des clôtures :

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des adaptations mineures de hauteur pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

Le maintien des talus existants devra être privilégié.

La création de haies ou talus plantés non bâchés sera privilégiée. Elle respectera la liste des espèces recommandées et à éviter détaillée en annexe n°2 du présent règlement.

Les éventuelles clôtures non végétales doivent répondre à un des types suivants :

- grillage, de couleur sombre, d'une hauteur maximale de 1,50 m en zone A, 1,80 m en zone N doublé ou non d'une haie végétale composée d'essences locales convenablement entretenue (voir liste des espèces recommandées et à éviter détaillée en annexe du présent règlement),
- mur en moellons apparent ou en ayant l'aspect, ou mur bahut enduit, d'une hauteur maximale d'un mètre au-dessus du sol naturel.

En limite de voie ou place :

La hauteur des clôtures par rapport au terrain naturel ne pourra excéder :

- 1 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres du pays, ou en matériaux en ayant l'aspect, ou en matériaux enduits,
- 1,50 m lorsqu'elles sont constituées d'un mur bahut de 1 m maximum surmonté d'une grille éventuellement doublée d'une haie (voir en annexe la liste des essences interdites et recommandées) ou d'un barreaudage vertical ou horizontal, à claire voie,
- 1 m lorsqu'elles sont réalisées avec d'autres matériaux que ceux énumérés ci-avant.
- 1,60 m pour un grillage, de couleur sombre, doublé d'une haie (voir en annexe la liste des essences interdites et recommandées),
- 2 m pour un talus planté (voir en annexe la liste des essences interdites et recommandées). Si une bâche est nécessaire, il faudra privilégier une bâche naturelle.

En limite séparative :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

Clôtures et murs de soutènement :

En cas de clôture surplombant un mur de soutènement d'une hauteur supérieur à 1,50 m, la hauteur maximale de la clôture sera d'1 mètre quel que soit le type de clôture. Il sera préférable d'implanter la clôture en retrait du mur de soutènement.

Pour préserver le caractère traditionnel du paysage et pour une bonne harmonie avec le bâti traditionnel, les clôtures et brise-vue en PVC seront évitées.

Des prescriptions particulières peuvent être définies afin de dégager la visibilité dans les carrefours.

Par ailleurs, les articles 10 (aspect extérieur des constructions) des zones A et N sont complétés de la disposition suivante :

« Les bardages de pignons, flèches, souches de cheminée, ..., utilisant les mêmes matériaux que ceux utilisés en toiture sont interdits. Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées. »

5.2.3. MODIFICATION DES ARTICLES 10 DU REGLEMENT RELATIF AUX MATERIAUX DE TOITURES

Le règlement écrit en vigueur ne fait aucune référence aux matériaux de toiture pour la plupart des zones du PLU, se référant simplement à des principes généraux visant à l'harmonie du projet et à une bonne insertion paysagère. Or, le règlement de certaines zones, telles les zones UC, zones urbaines à vocation principale d'habitat, les zones UT, zones urbaines à vocation touristiques (équipements de camping-caravaning) et les zones agricoles A et naturelles N, comprend des dispositions spécifiques aux matériaux de toiture, en demandant à privilégier certains matériaux.

Ces dispositions, si elles ne sont pas limitatives, peuvent néanmoins freiner des initiatives architecturales intéressantes. C'est pourquoi la collectivité, en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, propose d'étendre la liste des matériaux à privilégier pour les constructions contemporaines de ces zones en y ajoutant le bois. De telles toitures peuvent en effet présenter un aspect très qualitatif tandis que le bois est un matériau naturel, renouvelable et local en accord avec les enjeux environnementaux actuels.

Les articles 10 « matériaux de toiture » du règlement écrit des zones UC, UT, N et A sont modifiés ainsi (ajout en jaune) :

Articles UC10/ UT10 / A10 / N10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

C- Matériaux de toiture :

Afin de favoriser une meilleure intégration dans l'environnement naturel et bâti les matériaux suivants ou ceux ayant le même l'aspect seront privilégiés :

Constructions traditionnelles:

- ardoises naturelles,
- tuiles en terre cuite pour les petits volumes.

Constructions contemporaines:

- ardoises naturelles.
- toitures végétalisées,
- métal : acier, zinc, cuivre,
- bois.

5.2.4. MODIFICATION DES ARTICLES 11 DES ZONES UA ET UB RELATIF AU STATIONNEMENT

Les règles relatives à la création d'aires de stationnements pour véhicules motorisés dans les zones urbaines UA et UB, qui correspondent aux centres anciens de la ville, nécessitent d'être précisées. Elles posent en effet occasionnellement des problèmes d'application. La rédaction actuelle semble impliquer que la création d'aires de stationnement est uniquement liée aux nouvelles constructions. Or les changements de destination peuvent générer un besoin en stationnement supplémentaire, que le PLU doit pouvoir exiger afin d'éviter le stationnement sur les voies publiques et l'accaparement des espaces de stationnement publics dévolus à d'autres usages (fréquentation des commerces de détail, stationnement visiteurs, habitations anciennes sans espace de stationnement privatif, etc.). Ce risque est d'autant plus élevé que les zones UA et UB correspondent aux centres de la ville (centre-ville, port du Linkin,

Ploumanac'h, plages de Trestraou et Trestrignel, La Clarté) les plus denses mais aussi les plus attractifs pour les visiteurs et touristes.

La commune compte plus de 4 600 places de stationnement sur l'ensemble de son territoire pour les véhicules motorisés, principalement réparties entre les principaux pôles d'attraction du territoire. Le rapport de présentation du PLU précise que malgré la forte disproportion des besoins entre l'été et l'hiver, on ne constate pas de gros dysfonctionnements en matière de stationnement, hormis ponctuellement en été et lors des grands week-ends ou lors de manifestations d'envergure. L'offre de stationnement, avec un maillage dense, est globalement satisfaisante au niveau des pôles d'attractivité importants. Le site de Ploumanac'h souffre en revanche d'une offre de stationnement insuffisante en raison de l'affluence estivale du site.

La modification du règlement vise ainsi à maintenir une offre adaptée de places de stationnement public et à ne pas aggraver la situation sur les sites problématiques. Il conviendrait donc d'indiquer explicitement que l'aménagement de places de stationnement doit être prévu autant pour les constructions neuves que pour les extensions (générant la création d'un nouveau logement par exemple) et les changements de destination.

Par ailleurs, la rédaction actuelle ne prévoit pas le cas où la réalisation d'aires de stationnements est impossible au regard de contraintes techniques, urbanistiques ou architecturales. Il est pourtant essentiel de permettre certains projets qui participent à la dynamisation des centres anciens grâce par exemple à l'apport d'une population supplémentaire, de nouveaux commerces, même en présence de cette impossibilité. L'objectif de la modification est donc également d'offrir la possibilité de déroger aux obligations en matière de réalisations dans certaines conditions.

Les premiers paragraphes des articles UA11 et UB 11 (identiques) du règlement écrit sont modifiés ainsi (ajouts en jaune, suppressions rayées) :

Article UA11 / UB11- AIRES DE STATIONNEMENT

1. <u>Le stationnement des véhicules motorisé doit correspondre aux besoins des constructions et installations</u> ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- pour les nouveaux logements (construction neuve, extension créant un nouveau logement ou changement de destination) constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement (garage ou aire aménagée) par logement
- pour les hôtels (construction neuve, extension ou changement de destination): deux places de stationnement pour trois chambres.

Pour les établissements non mentionnés ci-dessus, le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme, qu'elle porte sur une construction neuve, une extension d'une construction existante ou un changement de destination pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si le nombre de places de stationnement est insuffisant au regard de l'opération à réaliser, de sa situation géographique, et/ou de sa fréquentation estimée pour éviter les risques d'atteinte à la sécurité publique.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire pourra être exempté de cette obligation.

Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

Un recul de l'accès aux constructions nouvelles pourra être imposé le long des voies départementales par le gestionnaire de voirie, pour des motifs de sécurité routière.

5.3. EVOLUTION DE PLUSIEURS ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS ET DE PROGRAMMATION (OAP)

5.3.1. OAP 4.1-2 DE KERUNCUN (RUE DES FRERES KERBRAT)

L'orientation d'aménagement et de programmation n°4.1-2 située en zone 1 AUc au sud-est de l'agglomération a pour objet de recevoir un programme de logements regroupant des habitats collectifs et intermédiaires et des lots libres. Cette orientation d'aménagement prévoit des cheminements doux notamment piétonniers. Elle intègre une proposition située hors du périmètre de la zone 1 AUc, sur une zone naturelle, visant à créer une connexion piétonne entre un chemin existant au nord de la zone 1 AUc et la rue des frères Kerbrat. Cette zone naturelle N correspond aux jardins de deux habitations et à un espace vert public situé au sein d'un lotissement plus au nord.

Ce tracé de cheminement piétonnier relève d'une erreur. En effet, le règlement graphique, qui identifie les liaisons douces existantes et à créer en dehors des zones à urbaniser (le tracé précis des liaisons à créer au sein des zones à urbaniser n'étant pas encore connu, il fait l'objet d'une intention au sein des OAP) ne localise aucune liaison douce à créer sur ce tronçon. Seul un emplacement réservé de 136 m², n°17, est prévu pour le passage de canalisation d'eaux usées et d'eau potable au bénéfice de la commune.

Le règlement graphique est conforme à la volonté des collectivités d'assurer une connexion entre le chemin existant au nord de la zone 1 AUc et la rue des frères Kerbrat via la zone à urbaniser 1 AUc. En effet, cette solution présente une meilleure opérationnalité et limite les risques de perturbation de la zone naturelle. Elle permet d'assurer la continuité piétonne, est d'une longueur équivalente (environ 190 m contre 150 m dans l'OAP) et proche de la sortie sur la rue des frères Kerbrat (65 m entre les deux accès) figurant dans l'option intégrée actuellement à l'OAP.



Localisation de l'accès au chemin piéton concerné par la modification vis-à-vis d'un autre accès prévu rue des frères Kerbrat via la rue de Dourmad

L'objectif de la modification est donc de tronçon supprimer le indiqué comme cheminement piétonnier à créer entre le chemin existant au nord et la rue des frères Kerbrat via la zone naturelle N sur l'OAP 4.1-2, en cohérence avec le règlement graphique. A noter que les autres dispositions de I'OAP permettent en l'état de maintenir le principe de connexion entre се chemin et la rue des frères Kerbrat.



Configuration du site (fond de plan Géoportail)

La modification porte sur le tableau et le schéma liées aux OAP n°4.1 et 4.2. Le tableau est modifié comme suit (ajouts en jaune, suppressions rayées) :

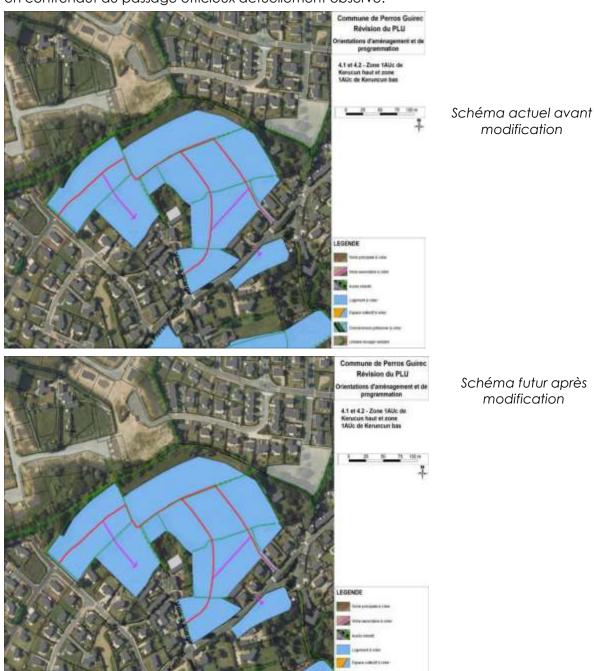
ZONE	Zone 1AUc de Keruncun Haut, au Nord de la rue des Frères Kerbrat	
SUPERFICIE	Surface de la zone = 3,99 ha - surface urbanisable = 3,90 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment :	
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum, soit 78 logements minimum	
MODALITES 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	
	Trois accès principaux minimum à créer :	
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	 Accès au Sud-Est par la rue des Frères Kerbrat, entre les parcelles n°164 et 165 Accès au Sud par la rue de Keruncun après élargissement de la voie Accès au Nord-Ouest par la rue des Blés d'Or 	
CHEMINEMENTS DOUX	Prévoir le raccordement au cheminement piétonnier à créor <mark>existant</mark> 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,)	

Linéaire bocager de 1,02 km présent sur la zone, à reconstituer lors de l'aménagement

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

Le schéma est modifié de manière à supprimer le tronçon de cheminement piétonnier à créer entre le chemin existant au nord de la zone 1 AUC et la rue des frères Kerbrat via la zone naturelle N. 140 ml sont concernés. Une connexion entre le chemin existant et l'espace vert au nord rue des Saules reste néanmoins pertinente. Toutefois, pour limiter l'impact sur le milieu naturel, il serait préférable de permettre cette connexion via l'extrémité ouest de l'espace vert, en contrehaut du passage officieux actuellement observé.



5.3.2. OAP 8 DE TRESTRAOU HAUT – RUE DE TREBUIC

Le quartier de Trestraou s'organise autour de la plage principale de Perros-Guirec. Il rassemble de nombreux commerces et équipements (palais des congrès, centre nautique et école de surf, office du tourisme, cinéma, casino (bientôt déplacé dans le « Grand Hôtel » en cours de rénovation), thalasso (nouvelle en cours de contruction), hôtels et résidences de vacances, camping, etc.) et immeubles de logements collectifs. Le quartier accueille par ailleurs chaque année un riche programme d'animations (plus de 250 animations durant la saison estivale): festival de la BD (5000 visiteurs), fête de la glisse, concerts estivaux et marchés artisanaux hebdomadaires « Les festives », animations de plage, Patrouille de France (80 000 à 100 000 visiteurs), expositions, etc. Il en résulte une très forte attractivité qui en été et lors de certains week-ends génère un important besoin en stationnement. Or, malgré les efforts de la collectivité depuis de nombreuses années pour y répondre, tels l'aménagement de nouveaux espaces de stationnement, la mise en place d'une navette gratuite ou la location de vélos électriques, un manque de stationnement public est observé dans le secteur.

La ville de Perros-Guirec souhaite donc avoir la possibilité d'aménager une nouvelle aire de stationnement dans le quartier de Trestraou.

Les disponibilités foncières dans ce quartier situé au cœur de l'agglomération perrosienne pour aménager de nouveaux espaces de stationnement sont désormais limitées, d'autant plus que la topographie encaissée du site de Trestraou impose d'exclure les terrains positionnés sur le plateau pour une bonne accessibilité des personnes à mobilité réduite. L'analyse du potentiel foncier élaborée dans le cadre de la dernière révision générale du PLU montre que le centre de Trestraou ne dispose plus d'aucun potentiel que ce soit à l'échelle d'ilots, de dents creuses ou de renouvellement urbain. Dans un rayon de 500m autour du centre, distance maximale permettant des déplacements piétons aisés, un potentiel existe, correspondant à un peu plus d'une dizaine de dents creuses et à deux ilôts disponibles. L'un de ces deux ilôts est situé sur le plateau, tandis que le second présente une altitude plus proche de celle du centre du quartier. Ce second ilôt correspond à une zone à urbaniser 1 AUca de 1,13 ha située au sud du camping du domaine de Trestraou. Il comporte un terrain d'environ 3340m² en façade sur la rue de Trébuic (parcelles AL 370 et AN 42) ne se trouvant qu'à 380m du centre de Trestraou et à 480m de la plage via l'avenue du Casino et desservi par la navette gratuite le Macareux. Ce terrain appartenant à la ville de Perros-Guirec accueille déjà du stationnement.

L'affectation de ce site à une aire de stationnement publique est ainsi jugée opportune par la collectivité en raison de son positionnement stratégique. Toutefois, si le règlement du PLU en vigueur permet cet usage du sol, l'orientation d'aménagement et de programmation relative à ce secteur, à savoir l'OAP n°8, ne le mentionne pas explicitement. Elle prévoit la réalisation d'un programme de logements sur l'ensemble de la zone 1 AUca, avec une densité de logements plus importante sur la parcelle bordant la rue de Trébuic (logements collectifs ou logements intermédiaires). L'objet de la modification du PLU pour ce site est donc de faire évoluer l'OAP n°8 afin de permettre l'aménagement d'un parking communal sur la parcelle bordant la rue. A noter que la baisse du nombre de logements produits sur ce terrain d'environ 3400 m² est compensée par la production de logements sur le terrain jadis affecté au collège des Sept lles (cf l'un des points précédents et paragraphe 6 sur les incidences sur l'équilibre habitat du PLU).

Localisation du site vis-à-vis du centre du quartier de Trestraou (vue 3D Géoportail)





Emprise du terrain concerné par la modification (en jaune) au sein de la zone 1 AUca (en rouge) (source : géoportail)

La modification porte sur le tableau et le schéma liés à l'OAP n°8. Le tableau est modifié de manière à faire apparaître un potentiel de création d'un parking public sur le terrain en façade sur la rue de Trébuic, tout en permettant éventuellement de conserver un programme de logements. Ce projet occupera l'espace ouvert du site, présentant une sensibilité environnementale faible, tandis que la partie boisée de cette parcelle sera préservée en espace à dominante naturelle, avec des aménagements éventuels visant à valoriser le site boisé, à créer des espaces de convivialité et améliorer son accessibilité piétonne. Cette préservation conjugue bénéfice écologique et social en offrant une bonne qualité paysagère à l'aménagement et en générant une ombre appréciée en été. L'aménagement du parking est compatible avec le maintien d'un accès qui desservira le reste de la zone 1 AUca.

Cependant, l'espace potentiellement affecté au stationnement public et à l'espace boisé empêche la réalisation du programme de logement dense qui était prévu à cet endroit, ce qui impose de revoir l'objectif global de logements à la baisse. L'objectif initial de création de 5 logements sociaux minimum sur la zone 1 AUca se trouve également remis en question. En effet, en cas d'affectation complète des terrains en façade sur la rue de Trébuic à des espaces publics (stationnement et espace boisé valorisé), l'espace résiduel urbanisable pour du logement se trouve réduit à environ 0,7 ha et sa configuration est complexe (parcelles étroites en terrasse et en pente avec un linéaire important de voie à aménager pour y accéder). La collectivité propose donc de reporter cet objectif ailleurs pour ne pas bouleverser la faisabilité

d'une opération sur ce secteur. Le chapitre 6 du présent document explique comme cette baisse du nombre de logements et de logements sociaux sera compensée.

Le schéma de cohérence territoriale permet de retirer de la base de calcul de la densité en logements « les espaces destinés à accueillir des installations et ouvrages dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier (voirie de transit, ouvrage de régulation des écoulements d'eaux pluviales, etc.) », ce qui est le cas d'un futur espace de stationnement public qui s'inscrit dans une stratégie touristique communale.

Le tableau est donc modifié comme suit (ajouts en jaune, suppressions rayées) :

- 9	
(29

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 :
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum et en moyenne <mark>sur les surfaces affectées à un programme de logements</mark> , soit 22 logements minimum La parcelle n°370 pourra présenter une densité de logement plus importante (petits collectifs) et le reste de la zone une densité moins importante.
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 public en façade de la rue de Trébuic en conservant l'espace boisé existant (préservation d'un maximum de ligneux, valorisation du site boisé pour les visiteurs) 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

Le schéma est modifié de manière à remplacer l'aplat bleu foncé indiquant une « densité de logements plus importante » sur le terrain bordant la rue de Trébuic par une hachure orange relative à un « espace public à créer » en précisant qu'il s'agit d'un espace de stationnement public et d'un espace boisé valorisé. Cette hachure se superpose à une trame bleue claire similaire au reste de la zone 1 AUca afin de permettre le maintien éventuel d'un programme de logement sur cette partie de la zone si cela s'avère opportun.



Schéma actuel avant modification



Schéma futur après modification

5.3.3. OAP 9 DE PARK AR ROUX

La procédure de modification vise aussi à faire évoluer l'orientation d'aménagement et de programmation n°9 de Park ar Roux.

Il s'agit d'une part de corriger les mentions du statut de ce secteur. En effet, tandis qu'il est classé en zone UC au règlement graphique, ce qui correspond à des espaces urbains dont le caractère dominant est l'habitat, la notice des OAP fait référence à un classement en zone 1AUc de ce site.

D'autre part, il s'agit de revoir les conditions de desserte de ce secteur. Le secteur de Park ar Roux présente une superficie limitée de 3560 m² et une configuration parcellaire en quatre rectangles parallèles qui permet un découpage de chaque terrain pour respecter l'objectif de densité en s'appuyant sur les propriétés foncières. Avec l'argument de maintenir le talus enherbé présent le long de la rue de Park Ar Roux qui borde le secteur par le nord, l'OAP en vigueur demande la création d'une voirie en limite sud du secteur, via le lotissement voisin. Or, ce principe de desserte présente plusieurs inconvénients :

- il ne prend pas en compte le projet communal d'élargissement à terme du chemin de Park ar Roux, dans le cadre du développement futur de l'urbanisation du secteur,
- il peut favoriser un blocage foncier puisque la desserte de chaque terrain nécessite l'urbanisation de la ou les parcelle(s) située(s) en amont
- il implique une desserte par le sud des futurs terrains d'habitation, ce qui n'est pas optimal en terme d'aménagement (favorise l'artificialisation des sols pour l'accès à l'habitation et au garage souvent accolé implantés dans le nord des terrains, au détriment du jardin)
- il entraine une consommation foncière plus importante en voirie.

La modification du PLU vise à limiter ces inconvénients tout en préservant au maximum le talus existant le long du chemin de Park ar Roux. C'est pourquoi il est proposé de modifier l'OAP afin de conserver une desserte via le lotissement existant pour la partie sud du secteur tandis que la partie nord sera desservie depuis le chemin de Park ar Roux par un accès groupé et deux accès directs. Compte tenu du faible nombre d'habitations desservies, ces accès sur la rue présenteront une largeur réduite qui impactera de manière limitée le talus enherbé.



Emprise de la zone UC concernée par la modification (source : géoportail)

32

La modification porte sur le tableau et le schéma liés à l'OAP n°9. Le tableau est modifié comme suit, de manière à faire évoluer les conditions de desserte (ajouts en jaune, suppressions rayées) :

ZONE	Zone 1AUc <mark>UC</mark> de Park Ar Roux
SUPERFICIE	Surface de la zone = 0,39 ha - surface urbanisable = 0,36 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment :
DENSITE ENVISAGEE	Pas d'obligation de création de logements sociaux 20 logements à l'hectare minimum et en moyenne, soit 7 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	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 : - Pour les parcelles 87 et 88, accès par le lotissement présent au Sud de façon à maintenir le talus présent le long de la rue de Park Ar Roux. pour les terrains les plus au sud et accès directs sur le chemin de Park Ar Roux pour les terrains en façade sur voie Pour les parcelles 89 et 90, accès groupé par le chemin de Park ar Roux.
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 0,18 km présent sur la zone, en limite Ouest, à maintenir lors de l'aménagement
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,)



Schéma actuel avant modification



Schéma après modification

5.3.4. OAP 12-1-2 ROUTE DE PLEUMEUR-BODOU

Les OAP n°12-1 et 12-2 portent sur deux zones à urbaniser 1AUc à vocation principale d'habitation. Ces deux zones sont situées sur la route de Kervasclet au sud de la route de Pleumeur-Bodou. Si le règlement de la zone 1AUc permet une mixité des fonctions tant que celles-ci sont compatibles avec l'habitat, les OAP ne font référence qu'à un programme de logements composé d'habitats collectifs, des logements denses et des lots libres. Or, compte tenu du positionnement du secteur nord le long d'un axe structurant à l'échelle communale, la collectivité souhaite autoriser explicitement dans les OAP l'implantation d'activités économiques dans le domaine des services.

Par ailleurs, les OAP sont scindées en deux alors qu'une liaison douce connectant les deux secteurs est attendue. Pour une plus grande cohérence du projet, la modification vise donc également à fusionner les deux OAP en une OAP unique.

Enfin, les OAP actuelles interdisent tout nouvel accès véhicule sur la route de Pleumeur-Bodou. Or, depuis l'élaboration du PLU, un lotissement a été réalisé au nord de cette route vis-à-vis du site. Celui-ci comprend un accès groupé sur la route de Pleumeur-Bodou sur laquelle la vitesse est limitée à cet endroit à 50 km/h puis 30 km/h. Cette nouvelle donnée rend envisageable la création pour le site d'un accès sur cette voie. Un tel accès se trouverait en effet suffisamment éloigné des intersections voisines, présenterait de bonnes conditions de visibilité et de sécurité au regard de la configuration du tracé de la route de Pleumeur-Bodou à cet endroit et d'un positionnement en face de l'accès au quartier situé au nord. De plus, il renforcerait l'esprit de front urbain souhaité par les OAP et favoriserait le désenclavement du secteur, avec une desserte possible de la zone 1 AUe voisine. L'objet de la modification est donc également d'autoriser un accès véhicule sur la route de Pleumeur-Bodou, en précisant les conditions de sécurité à satisfaire.



Emprise et environnement du site



35

La modification porte sur le tableau et le schéma liés aux OAP n°12-1 et 12-2 qui sont fusionnées en une seule OAP n°12. Les nouveautés figurant dans le nouveau tableau de l'OAP n°12, portant sur l'évolution de la desserte et la mixité des fonctions, apparaissent en jaune pour une bonne visibilité. Par ailleurs, le schéma de l'OAP 19 sur le complexe sportif de Kerabram, où sont visibles les OAP relatives au secteur 12 est également actualisé.

ZONE	Zone 1AUc de Kervasclet Nord, au Sud de la route de Pleumeur Bodou
SUPERFICIE	Surface de la zone = 1,64 ha - surface urbanisable = 1,47 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment :
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum et en moyenne, soit 29 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 double accès par la rue de Kervasclet de façon à éviter une desserte en impasse. La voie de Kervasclet devra être élargie. Pas d'accès possible depuis la route de Pleumeur Bodou
CHEMINEMENTS DOUX	Cheminement doux à prévoir sur la voie de desserte partagée
ESPACES LIBRES	Prévoir des espaces collectifs (stationnements, espaces verts,)
PAYSAGE	Le long de la route de Pleumeur Bodou, un front urbain bâti devra être créé Linéaire bocager de 0,21 km présent sur la zone, à reconstituer lors de l'aménagement
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,)

Tableau actuel de l'OAP 12-1 pour la zone 1AUc nord

Z	ONE	Zone 1AUc de Kervasclet Sud
SUP	ERFICIE	Surface de la zone = 0,63 ha - surface urbanisable = 0,56 ha
	Ramme de Bements	Programme pouvant accueillir indifféremment :
DENSITE	ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum et en moyenne, soit 11 logements minimum
	Dalites Anisation	Pour chaque zone 1AU, une opération d'aménagement d'ensemble sera imposée, qui pourra se réaliser par tranches

		\
(36	

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 Kervasclet. Création d'un espace collectif permettant d'assurer la liaison avec les équipements sportifs voisins, à l'Est de la parcelle
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	Prévoir des espaces collectifs (stationnements, espaces verts,)
PAYSAGE	Linéaire bocager de 0,22 km présent sur la zone, à reconstituer lors de l'aménagement
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,)

Tableau actuel de l'OAP 12-2 pour la zone 1AUc sud

ZONE	Zone 1AUc de Kervasclet
SUPERFICIE	Surface de la zone = 1,64 ha + 0,63 ha - surface urbanisable = 1,47 + 0,56 ha (2,03 ha)
PROGRAMME	Programme pouvant accueillir indifféremment :
	Obligation de créer un minimum de 12 logements sociaux
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	 Prévoir un double accès par la rue de Kervasclet de façon à éviter une desserte en impasse pour le secteur nord. Accès par la rue de Kervasclet pour le secteur sud. La voie de Kervasclet devra être élargie.
	 Accès groupé possible depuis la route de Pleumeur-Bodou, à positionner en face de la rue Pierre-Gilles de Gennes.
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	Prévoir des espaces collectifs (stationnements, espaces verts,) Création d'un espace collectif permettant d'assurer la liaison avec les équipements sportifs voisins à l'Est.
	Le long de la route de Pleumeur-Bodou, un front urbain bâti devra être créé
PAYSAGE	Linéaire bocager de 0,43 km présent sur la zone, à reconstituer lors de l'aménagement
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,)



Schéma actuel des OAP 12-1 et 12-2



Schéma futur de l'OAP 12

5.3.5. OAP 20 DE PLOUMANAC'H (MEZO BRAS)

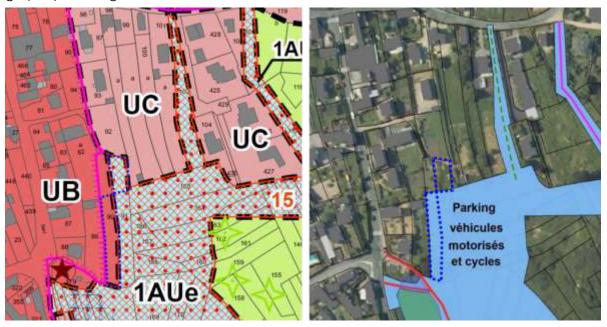
L'objet suivant de la modification du PLU porte sur l'OAP n'20. Il s'agit de rectifier des incohérences de périmètre entre cette OAP et le règlement graphique du PLU et d'assurer une bonne fonctionnalité au futur aménagement.

La zone à urbaniser à vocation d'équipements 1AUe concernée par cette OAP n°20 est proche du port de Ploumanac'h. Son OAP précise que l'aménagement de cette zone à l'entrée du village de Ploumanac'h doit permettre de proposer des stationnements pour les automobiles, bus, vélos, bateaux et remorques de bateaux dans ce quartier très touristique qui connait en été et lors des week-ends d'avant et d'arrière-saison d'importantes difficultés en matière de stationnement et de circulation. Le quartier de Ploumanac'h est en effet un site touristique de premier plan du fait de la présence de plusieurs pôles d'attractivité : le port de plaisance (port d'intérêt patrimonial) qui est également port de départ des vedettes proposant des excursions en mer, la plage de Saint-Guirec, le sentier des douaniers permettant de découvrir les rochers de la côte de Granit Rose et la maison du Littoral. Malgré la présence d'environ 400 places de stationnement au sein de 3 parkings, les dysfonctionnements persistent.

Par ailleurs, un aménagement des quais du port de Ploumanac'h (quai Bellevue – Thierry le Luron) est envisagé pour améliorer l'image de ce site, en adéquation avec son importante fréquentation. Cet aménagement amènera le déplacement des remorques à bateaux actuellement stockées sur les quais. Il y a donc nécessité de prévoir un nouveau stockage facilement accessible depuis le port (accès face à la rue du Port). C'est la seconde vocation prévue pour la zone 1 AUe.

La commune a réservé un emplacement (n°15) pour réaliser ces projets publics.

Suite à l'enquête publique tenue après l'arrêt du projet de PLU, une parcelle située en limite ouest du secteur, la parcelle AE 90, a été retirée de la zone 1 AUe. Si la correction a bien été apportée au règlement graphique à l'époque, ainsi que sur le périmètre de présentation de l'OAP n°20, une erreur a conduit au maintien de la partie sud de cette parcelle dans le périmètre du schéma de l'OAP n°20, tandis que la partie nord de la parcelle voisine n'apparait plus dans l'OAP alors qu'elle est intégralement située dans la zone 1 AUe au règlement graphique. Il s'agit donc de rectifier ces erreurs.



Incohérences relevées entre le règlement graphique et le schéma de l'OAP n°20

Enfin, alors que ces deux parcelles étaient intégralement situées dans la zone 1 AUe au moment de l'étude du PLU, ce qui permettait d'envisager si cela se révélait opportun une liaison douce



39

vers la rue Saint-Guirec via un chemin existant, l'OAP en vigueur ne le permet plus. Afin de permettre cette jonction, la modification vise donc à identifier une liaison douce à cet endroit dans l'OAP, et à intégrer dans l'emplacement réservé n°15 une bande d'environ 2m dans le prolongement du chemin existant en limite nord de la parcelle AE90 jusqu'à la parcelle AE91. A noter que cette bande de 10 m² sert déjà à cet usage puisqu'elle constitue actuellement l'accès à la parcelle AE91.



Emprise des terrains concernés par la modification (fond de plan géoportail)

La modification implique la modification du périmètre de l'OAP pour la faire correspondre à la zone 1AUe figurant au règlement graphique et à l'ajout d'une référence à la desserte piétonne à prévoir vers la rue Saint-Guirec dans la notice des OAP :

ZONE	Zone 1AUe au Sud de Ploumanac'h
SUPERFICIE	Surface de la zone = 2,15 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 m² 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

Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.

IMPLANTATION DU BATI

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.

ACCES, DESSERTE

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

ESPACES LIBRES

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

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

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.

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,...)

Schéma actuel avant modification

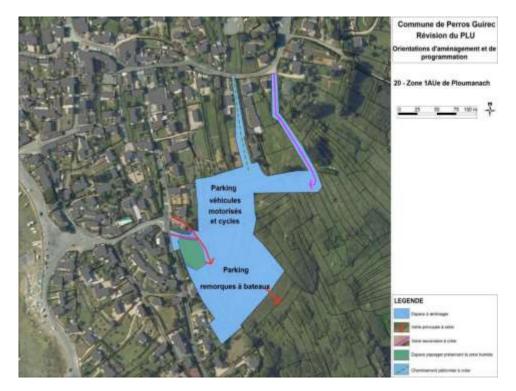
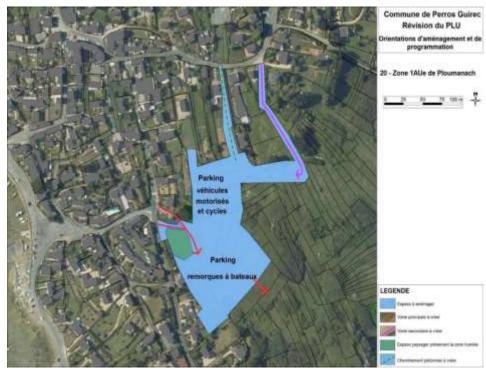
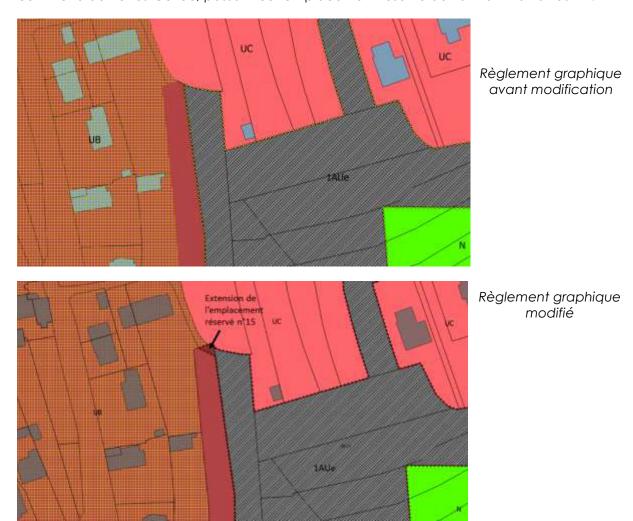




Schéma après modification



Par ailleurs, le règlement graphique est modifié de manière à étendre de 10 m² l'emplacement réservé n°15 « aménagement d'un parc de stationnement – Mezo Bras » au bénéfice de la commune de Perros-Guirec, passant cet emplacement réservé de 20 420 m² à 20 430 m².



5.4. MODIFICATION DU PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

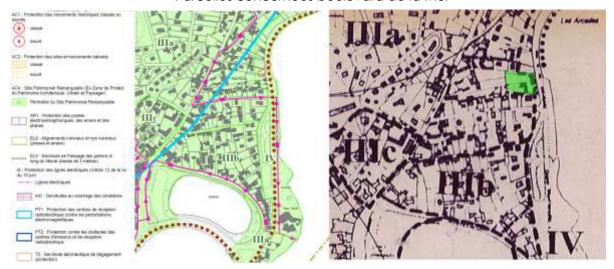
Depuis l'entrée en vigueur du PLU révisé en 2017, plusieurs erreurs et évolutions relatives aux servitudes d'utilité publiques ont été constatées.

La ville de Perros-Guirec est couverte par un site patrimonial remarquable. Créé par la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, ce dispositif se substitue à l'ancienne zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) instituée en 1998. Il a pour objectif de protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager du territoire. Ce site patrimonial remarquable constitue une servitude d'utilité publique qui figure en annexe du PLU et comporte plusieurs secteurs. Or, le classement de plusieurs parcelles est erroné, ayant été mal reporté au plan des servitudes d'utilité publique.

C'est le cas de parcelles situées boulevard de la mer: les parcelles AV100, 101, 102 et 103 sont classées intégralement en secteur IIIA (secteur caractérisé par une urbanisation peu dense propre au littoral, couvrant principalement les coteaux situés entre les développements des bourgs et la côte) et non partiellement en secteur IV (secteur à caractère naturel possédant de grandes qualités paysagères, constitué d'éléments minéraux et végétaux qui assurent une couture harmonieuse entre la mer et l'urbanisation), conformément au plan des servitudes d'utilité publique de 1998.



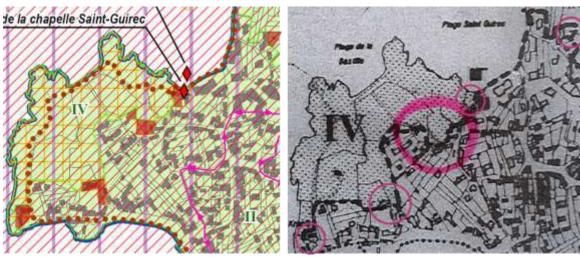
Parcelles concernées boulevard de la Mer



Erreur constatée boulevard de la Mer sur le plan des servitudes d'utilité publique en vigueur avant la modification : comparaison avec le plan de 1998

43

Une autre erreur de report des secteurs du périmètre du site patrimonial remarquable est constatée dans le quartier de Ploumanac'h. Elle concerne les parcelles 195, 50,312, 313, 319, 347, 346, 326, 327, 238, 329 de la section cadastrale AD, classées en zone II (secteur correspondant aux entités urbaines anciennes) alors qu'elles figuraient en secteur IV (secteur à caractère naturel possédant de grandes qualités paysagères, constitué d'éléments minéraux et végétaux qui assurent une couture harmonieuse entre la mer et l'urbanisation), au plan des servitudes d'utilité publique de 1998.



Erreurs constatées à Ploumanac'h sur le plan des servitudes d'utilité publique en vigueur avant la modification : comparaison avec le plan de 1998

La modification suivante des servitudes d'utilité publique porte sur l'ajout d'un nouveau monument historique, situé dans le quartier de la Clarté au 4 rue de Vilin-Dour. La villa Rochefontaine, à savoir la maison en totalité, le portail d'entrée en demi-cercle et le sol d'assiette de la propriété (parcelle Al 214) a fait l'objet d'une inscription au titre des Monuments Historiques par arrêté du 26 octobre 2017. Les servitudes d'utilité publique sont donc mises à jour en conséquence (liste et plan).

Une autre modification porte sur la correction du plan des servitudes d'utilité publique vis-à-vis des monuments historiques existants sur la commune. L'article L621-30 du code du patrimoine, modifié par la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 75, stipule que « Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords. La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique [...]. En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci. » Il précisé également que « La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L. 631-1 et L. 631-2. »

Ainsi, si l'ensemble des monuments historiques doit bien apparaitre au plan des servitudes d'utilité publique comme c'est le cas actuellement, le périmètre de 500m correspondant aux abords ne doit apparaitre qu'au-delà du périmètre du site patrimonial remarquable. Il convient donc de corriger le plan.

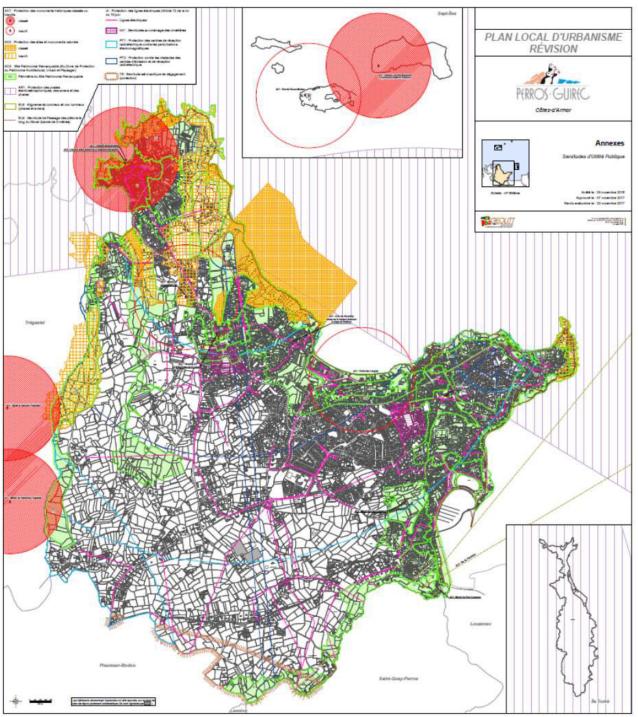
A titre d'exemple, le plan actuel n'identifie aucun périmètre de 500m autour des manoirs de Crec'h Guégan et de Pont Couennec alors que ceux-ci ne sont pas intégralement inclus dans le Site Patrimonial Remarquable.

De plus, la liste des monuments historiques figurant dans l'annexe relative aux servitudes d'utilité publique (tableau page 3) ne comporte pas tous les monuments historiques : l'église Saint-Jacques située au centre-ville, le manoir de Pont Couënnec, le manoir de Crec'h

Guégan, la chapelle Notre Dame de la Clarté, la croix du 18e siècle sur les « hauteurs dominant la plage de Trestraou », et le calvaire dans l'enclos de la chapelle Saint-Guirec à Ploumanac'h n'y figurent pas, bien qu'ils soient visibles sur le plan associé. La liste doit donc être complétée.

Enfin, les monuments historiques situés sur la commune de Trégastel ont fait l'objet de périmètres de monuments historiques modifiés afin d'adapter leur périmètre de protection aux enjeux patrimoniaux et paysagers. Ces nouveaux périmètres excluent désormais le territoire communal de Perros-Guirec. Le plan et la liste des servitudes d'utilité publiques sont donc actualisés.

Le plan des servitudes est actualisé ainsi :



Plan des servitudes d'utilité publique avant modification



Plan des servitudes d'utilité publique après modification

Le tableau figurant p 3 de l'annexe « Liste et description des servitudes d'utilité publique » est complété ainsi (ajouts en jaune, suppressions raturées) :

Application à Perros-Guirec

l'ancien cimetière (cad. Al 100) : classement Monument

 Croix du 18e siècle sur les hauteurs dominant la plage de Trestraou : inscription par arrêté du 7 décembre 1925
 Calvaire dans l'enclos de la chapelle Saint-Guirec à

Ploumanac'h: classement Monument Historique par arrêté

- Eglise et ossuaire : Classement Monument Historique du 14 juin

- Menhir de Trémarche situé au lieu-dit « par Ar Peulven » sur la

n°B324 : Classement Monument Historique du 11 octobre 1960

1909 et classement complémentaire du 17 mars 1916

Historique par décret du 28 mai 1915

du 30 décembre 1930 Sur la commune de Trégastel :

parcelle

AC1	Protection des monuments historiques classés ou inscrits (loi du 31 décembre 1913 modifiée)	 Fort de l'île aux Moines y compris le mur d'enceinte dans l'archipel des Sept-lles : Inventaire Monuments Historiques du 30 septembre 1975 Partie subsistante du moulin de la Lande du Crac : Inventaire Monuments Historiques du 27 juin 1983 Oratoire de Saint-Guirec : Classement Monuments Historiques du 10 février 1903 Dolmen à galerie situé dans la partie sud-ouest de l'île Bono sur la parcelle n° 2280 de la section D du cadastre : Classement Monuments Historiques du 24 avril 1968 Palais des Congrès à Trestraou : inscription par arrêté du 3 octobre 2014 Villa Rochefontaine (maison en totalité, portail d'entrée en demi-cercle et sol d'assiette de la propriété -parcelle Al 214) : inscription au titre des Monuments Historiques par arrêté du 26 octobre 2017 Eglise Saint-Jacques : classement par arrêté du 29 septembre 1901 Manoir de Pont Couënnec (pavillon, aile Est, colombier) : inscription par arrêté du 23 février 1990 Manoir de Crec'h Guégan : inscription par arrêté du 14 mars 1990 Chapelle Notre Dame de la Clarté et le mur qui entoure
I	1	

SERVITUDES FIGURANT AU PLAN

Servitude

Intitulé



5.5. APPROCHE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

Les incidences évaluées correspondent exclusivement aux impacts de la procédure de modification par rapport à la situation actuelle du PLU. Les caractéristiques environnementales des sites concernés et de la commune sont détaillées ci-avant dans la notice.

						47
Objet de la modification	Incidence milieux naturels et biodiversité	incidence gestion de l'eau	Incidence consommation foncière	Incidence paysage et patrimoine	Incidence exposition aux risques, nuisances	Incidence déplacements et énergie
CORRECTION D'UNE ERREUR GRAPHIQUE CHEMIN DU RANOLIEN	Sans incidence : site déjà artificialisé (camping) et soumis à un règlement limitatif.	Sans incidence : site déjà artificialisé	Sans incidence : site déjà artificialisé (472 m²)	Sans incidence	Site non exposé	Sans incidence
EVOLUTION DU ZONAGE D'UNE PARCELLE A L'ECOLE DU CENTRE-VILLE	Sans incidence : espace déjà urbanisé en centre- ville (habitation et son jardin)	Sans incidence : site déjà urbanisé	Sans incidence : site déjà urbanisé (215 m²)	Ensemble existant s'intégrant parfaitement dans le contexte patrimonial	Site non exposé	Affectation favorisant des déplacements à pied vers les commerces et équipements du centre-ville
EVOLUTION DU ZONAGE D'UNE PARCELLE A PROXIMITE DU COLLEGE DES SEPT ILES (passage d'une zone urbaine d'équipement à une zone urbaine à vocation principale d'habitat)	 Site déjà artificialisé présentant une flore banale Orientations d'aménagement prévoyant la reconstitution d'une haie bocagère (95 ml) et un traitement paysager de l'interface avec le collège 	 Absence de zones humides ou de cours d'eau sur le site Raccordement au réseau d'assainissement collectif Gestion des eaux pluviales à la parcelle 	Incidence positive: Limitation des besoins en foncier naturel ou agricole pour l'habitat en permettant la mobilisation d'un terrain déjà artificialisé (1,01 ha) et classé en zone urbaine situé au sein de l'agglomération Dispositions sur la densité destinées à assurer une gestion économe du foncier	Orientations d'aménagement prévoyant des dispositions paysagères pour assurer une bonne intégration du site	Orientations d'aménagement prévoyant des dispositions pour limiter les nuisances potentielles générées par la proximité du collège	 Orientations d'aménagement en faveur des liaisons douces et de la mobilité douce interquartiers Dispositions visant à favoriser un bon ensoleillement des constructions Compacité urbaine favorable aux économie d'énergie, de ressources fossiles et au développement de la mobilité douce

Objet de la modification	Incidence milieux naturels et biodiversité	incidence gestion de l'eau	Incidence consommation foncière	Incidence paysage et patrimoine	Incidence exposition aux risques, nuisances	Incidence déplacements et énergie
EVOLUTION DU REGLEMENT ET EXTENSION DU PERIMETRE DE CENTRALITE COMMERCIALE SUR LE SECTEUR DU PORT DE PLAISANCE ET DU BASSIN DU LINKIN	Sans incidence par rapport à la situation actuelle	Sans incidence par rapport à la situation actuelle	Sans incidence par rapport à la situation actuelle	Sans incidence par rapport à la situation actuelle	Prise en compte du risque de submersion marine prévue par le règlement du PLU	Confortement d'une centralité desservie par des liaisons douces et transport en commun
MODIFICATION DES ARTICLES DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES CONCERNANT LES ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS	Sans incidence	Sans incidence	Sans incidence	Dispositions visant à améliorer l'intégration des clôtures	Sans incidence	Sans incidence
MODIFICATION DES ARTICLES 10 CONCERNANT LES MATERIAUX DE TOITURE	Sans incidence	Sans incidence	Sans incidence	Permet la créativité architecturale	Sans incidence	Favorise l'utilisation d'un matériau naturel, renouvelable et local
MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 DES ZONES UA ET UB RELATIF AU STATIONNEMENT	Sans incidence	Sans incidence	Peut favoriser une consommation foncière limitée pour la création d'espaces de stationnement	Sans incidence	Sans incidence	Sans incidence
OAP 4.1-2 DE KERUNCUN (suppression du tracé d'une liaison douce à créer en zone naturelle)	Incidence positive : préservation d'un site sensible	Sans incidence	Sans incidence	Sans incidence	Sans incidence	Sans incidence : itinéraire alternatif prévu

Objet de la modification	Incidence milieux naturels et biodiversité	incidence gestion de l'eau	Incidence consommation foncière	Incidence paysage et patrimoine	Incidence exposition aux risques, nuisances	Incidence déplacements et énergie
OAP 8 DE TRESTRAOU HAUT – RUE DE TREBUIC (affectation de la partie nord (0,3 ha) à un espace de stationnement public)	Incidence positive: aménagement d'un espace de stationnement et préservation de l'espace boisé, moins impactants qu'un programme de petit collectif Orientation d'aménagement demandant la préservation de l'espace boisé	Sans incidence	Suppression d'un site prévu pour répondre aux besoins en habitat, compensé par la mobilisation du terrain du collège déjà artificialisé (donc pas de consommation foncière reportée)	Incidence positive : préservation de l'espace boisé	Sans incidence	Favorise l'accessibilité d'un pôle central de la commune
OAP 9 DE PARK AR ROUX (principalement modification des conditions de desserte)	Sans incidence	Sans incidence	Sans incidence (site déjà constructible au PLU en vigueur et en cours d'urbanisation)	Brèches supplémentaires prévues dans un talus enherbé existant pour la création d'accès (d'une sensibilité environnementale faible)	Sans incidence	Favorise la dilution de la circulation. Accroissement de la circulation sur une voie au gabarit limité mais dont l'élargissement est prévu par la collectivité.
OAP 12 ROUTE DE PLEUMEUR-BODOU (principalement modification des conditions de desserte et élargissement de la vocation du site)	Sans incidence	Sans incidence	Sans incidence (site déjà constructible au PLU en vigueur)	Sans incidence	Sans incidence	Nouvel accès possible présentant de bonnes conditions de sécurité routière

Objet de la modification	Incidence milieux naturels et biodiversité	incidence gestion de l'eau	Incidence consommation foncière	Incidence paysage et patrimoine	Incidence exposition aux risques, nuisances	Incidence déplacements et énergie
OAP 20 DE PLOUMANAC'H (modification du périmètre de l'OAP selon le règlement graphique en vigueur pour corriger une erreur matérielle et ajout d'une liaison douce)	Sans incidence	Sans incidence	Sans incidence (site déjà constructible au PLU en vigueur)	Sans incidence	Sans incidence	Incidence positive : Orientation d'aménagement et emplacement réservé modifiés pour intégrer la création d'une liaison douce supplémentaire
MODIFICATION DU PLAN ET DE LA LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	Sans incidence	Sans incidence	Sans incidence	Sans incidence	Sans incidence	Sans incidence

Les incidences environnementales de la modification du PLU sont limitées. En effet, par rapport à la situation actuelle des sites concernés, aucun de ces sites n'est nouvellement ouvert à l'urbanisation. De plus, certaines évolutions génèrent des incidences environnementales positives, telle la préservation d'un espace boisé à Trébuic, la préservation d'une zone naturelle à Keruncun, le développement du maillage de liaisons douces ou encore la mobilisation d'un terrain déjà artificialisé et sans usage au sein de l'agglomération pour l'habitat, ce qui permet de limiter les besoins en foncier naturel ou agricole ailleurs pour cette vocation.

En outre, les modifications prévues sont limitées en surface et en contenu et n'affectent pas de manière significative un site Natura 2000.

Objet de la modification	Incidence milieux naturels et biodiversité	incidence qualité de l'eau	Incidence espaces agricoles et consommation foncière	Incidence paysage et patrimoine	Incidence exposition aux risques, nuisances	Incidence déplacements et énergie
Ouverture à l'urbanisation de 1,7 ha	 Localisation des sites en agglomération ou en continuité urbaine, en dehors des continuités écologiques structurantes Préservation des haies bocagères (133ml) Confortement et création de lisières bocagères à l'interface avec l'espace agricole (65 ml) Création d'espaces verts plantés (160 ml) Urbanisation de sites à la flore banale 	 Absence de zones humides ou de cours d'eau au sein ou à proximité des sites à ouvrir à l'urbanisation Raccordement au réseau d'assainissement collectif: nouvelle STEP dont la mise en service est prévue en 2020 Régulation des eaux pluviales de l'ensemble de l'agglomération envisagée à terme dans les anciennes lagunes réaffectées 	 Impact agricole limité: 2 zones sur 3 n'ont pas d'usage agricole, la 3ème est utilisée par une exploitation dont la cessation est prévue à court terme. Zones déjà définies par le PLU comme destinées à l'urbanisation Emprise totale limitée à 1,7 ha. Dispositions sur la densité destinées à assurer une gestion économe du foncier 	Bonne intégration paysagère des zones et préservation et renforcement des éléments bocagers existant	 Zones situées en dehors du périmètre de risques technologique Zones non concernées par des nuisances Création de bande tampon prévue lorsque la zone jouxte des riverains et que cette limite est nue 	 Orientations d'aménagement en faveur des liaisons douces et de la mobilité douce interquartiers Accès par des voies en capacité d'absorber une circulation supplémentaire dans de bonnes conditions de sécurité routière Dispositions visant à favoriser un non ensoleillement des constructions
Assouplissement de la règle d'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives pour les zones UA, UC, 1 AU et N.	Limitation des besoins en foncier naturel ou agricole en permettant la densification de parcelles déjà bâties ou la réalisation d'un nombre supérieur de logement dans le même espace	-	Dispositions en faveur de la densité Consommation foncière limitée	Pas d'impact sur les paysages ruraux	-	Compacité urbaine favorable aux économie d'énergie, de ressources fossiles et au développement de la mobilité douce