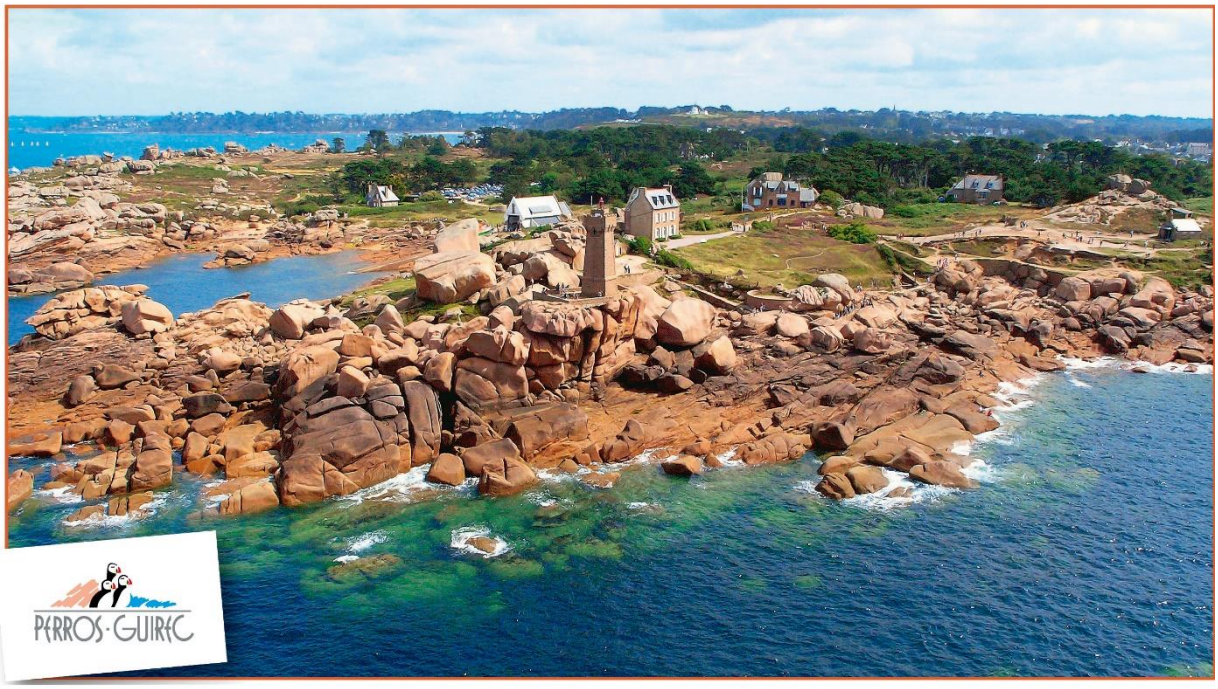
Révision du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

Commune de Perros-Guirec

Département des Côtes-d'Armor



Note explicative de synthèse

APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) de PERROS-GUIREC

Lannion-Trégor COMMUNAUTÉ Lannuon-Treger Kumuniezh

GEOLITT Études et conseils en développement durable des territoires

7, rue Le Reun - 29480 Le Relecq-Kerhuon
Téléphone : 02 98 28 13 16 - Fax : 02 98 28 30 12
Email : geolitt@geolitt.fr
www.geolitt.fr

Sommaire

1 – LES CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET 3

1.1 – Rappels de la procédure et des objectifs 3
1.2 – Contenu du dossier de PLU 5
1.3 – Les grandes caractéristiques du plan au travers du projet de territoire 5
1.4 – La traduction du projet d'aménagement et de développement durables au sein des différentes pièces du document de planification 6

2 - LES EVOLUTIONS ENTRE LE PLU ARRETE ET LE PLU APPROUVE 16

3 – REGLEMENT GRAPHIQUE ET BLAN DES SURFACES 17

3.1 - Le bilan des surfaces 17
3.2 - Le règlement graphique 20

4 – LES EVOLUTIONS ENTRE LE PLU DE 2005 ET LE PROJET DE REVISION 22

1 – LES CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET

1.1 – Rappels de la procédure et des objectifs

La commune de PERROS-GUIREC dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 octobre 2005.

Elle a lancé une réflexion d'aménagement et d'urbanisme en vue de la mise en place d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) et a ainsi prescrit la révision du PLU par délibération du conseil municipal le 20 novembre 2009, afin de bâtir d'une part un projet de territoire dynamique, solidaire et durable et d'autre part de prendre en considération un certain nombre de dispositions règlementaires.

Divers éléments ont conduit la municipalité à prendre cette décision. En effet, le P.L.U ne répond plus aux exigences de l'aménagement spatial de la commune. Il est désormais nécessaire d'envisager une redéfinition de l'affectation des sols et une réorganisation générale de l'espace communal en conformité avec les dispositions de la loi. Le PLU a notamment été mis en compatibilité avec les dispositions des diverses lois en vigueur depuis l'approbation du PLU en 2005 (Lois ENL, ALUR, LAAF, Macron, etc...), et tient compte des orientations du SCoT du Trégor, exécutoire depuis le 06 mars 2013.

La délibération du 20 novembre 2009 prescrivant la révision du P.L.U, a été complétée par une nouvelle du 29 janvier 2015, pour préciser les objectifs de la municipalité, qui sont les suivants :

- ☐ Réfléchir sur les nouvelles orientations générales d'aménagement de la ville ;
- ☐ Permettre l'accueil d'une nouvelle population en favorisant l'installation des primo-accédants tout en accompagnant le vieillissement de la population ;
- ☐ Favoriser la mixité intergénérationnelle en diversifiant l'offre de logements et en augmentant la part de logements sociaux sur la Commune ;
- ☐ Mettre en place un développement urbain équilibré en étoffant l'urbanisation existante (densification, utilisation des dents creuses, opération de renouvellement urbain), en mettant en place une gestion économe de l'espace, en améliorant les déplacements doux ;
- ☐ Renforcer l'attractivité de la Commune grâce à la poursuite de l'amélioration et de l'adaptation des équipements publics ;
- ☐ Conforter et développer l'économie locale (développement des activités touristiques et de loisirs, mesures pour maintenir le dynamisme commercial, poursuivre l'extension de l'Espace d'Activité de Kergadic) ;
- ☐ Protéger les espaces naturels, mettre en valeur l'environnement ainsi que le cadre de vie ;
- ☐ Modifier et compléter le règlement du PLU suite à des difficultés rencontrées lors de l'instruction de dossiers d'application du droit des sols ;
- ☐ Rectifier des erreurs matérielles sur les documents graphiques ;
- ☐ Mettre à jour et compléter les données en fonction des nouvelles dispositions en vigueur (Grenelle, SCOT, ALUR, LAAF).

Une politique définissant l'affectation des espaces est mise en place pour pouvoir mettre en œuvre ces objectifs. C'est une réflexion globale portant sur l'ensemble du territoire communal qui permet de prendre en compte ces préoccupations

A partir de juin 2010, le Cabinet Léopold (devenu Géolitt en 2015) de Morlaix, assisté par la Commission communale, a suivi ce projet selon les étapes suivantes :

- Le diagnostic territorial et l'expression de la problématique
- L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- L'élaboration du projet de règlement

Le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de PLU au conseil municipal ont eu lieu le 3 novembre 2016, précédant la consultation des personnes publiques associées et l'enquête publique sur le PLU arrêté.

Depuis le 27 mars 2017, conformément à l'application de la loi ALUR et en absence de minorité de blocage, Lannion-Trégor Communauté (LTC) est devenue compétente en « Plan Local d'Urbanisme ».

La loi ALUR a également prévu que, dans le cas d'un transfert de la compétence en matière de PLU, la communauté d'Agglomération une fois compétente puisse achever la procédure engagée avant le transfert de la compétence par la commune, si cette dernière en donne son accord au préalable.

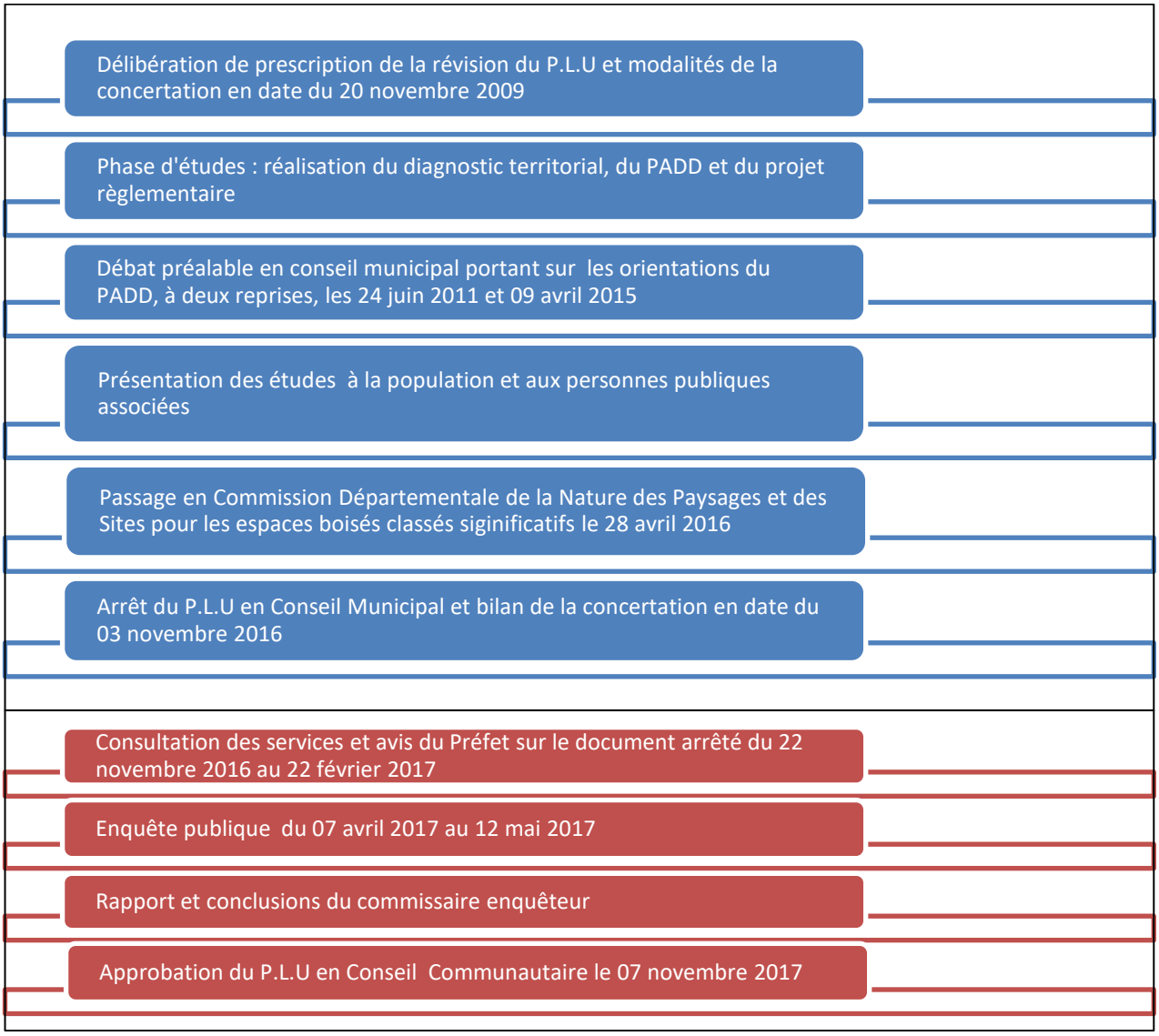
Lannion-Trégor Communauté s'est engagée à reprendre les procédures en cours au 27 mars et les mener à son terme par délibération du conseil communautaire en date du 4 avril.

La commune de Perros-Guirec, par délibération en date du 5 avril 2017, a donné son accord à la poursuite de la procédure de révision de son Plan Local d'Urbanisme par Lannion Trégor Communauté.

C'est donc au Conseil Communautaire de LTC d'approuver le PLU de la commune de Perros-Guirec.

La mise en place du P.L.U s'inscrit dans une procédure encadrée par le code de l'urbanisme et qui comporte 2 phases : la phase d'études et de concertation (en bleue) et la phase administrative (en rouge).

Le déroulement de la procédure est schématisé ci-dessous.


Délibération de prescription de la révision du P.L.U et modalités de la concertation en date du 20 novembre 2009
Phase d'études : réalisation du diagnostic territorial, du PADD et du projet règlementaire
Débat préalable en conseil municipal portant sur les orientations du PADD, à deux reprises, les 24 juin 2011 et 09 avril 2015
Présentation des études à la population et aux personnes publiques associées
Passage en Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites pour les espaces boisés classés siginificatifs le 28 avril 2016
Arrêt du P.L.U en Conseil Municipal et bilan de la concertation en date du 03 novembre 2016
Consultation des services et avis du Préfet sur le document arrêté du 22 novembre 2016 au 22 février 2017
Enquête publique du 07 avril 2017 au 12 mai 2017
Rapport et conclusions du commissaire enquêteur
Approbation du P.L.U en Conseil Communautaire le 07 novembre 2017

1.2 – Contenu du dossier de PLU

Le document de planification du P.L.U comporte les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation contenant l'évaluation environnementale du PLU, *qui présente et justifie les choix de la collectivité, notamment d'un point de vue de l'environnement*
- Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) *qui exprime le projet politique de la collectivité*.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) *qui précisent les modalités en termes d'aménagement et d'urbanisation de secteurs ou zones*.
- La partie graphique du règlement *qui délimite l'ensemble des zones à l'échelle de la commune (zone urbaine, agricole, naturelle, …)*.
- La partie écrite du règlement *qui précise l'ensemble des règles s'appliquant dans chaque zone définie*.
- Les annexes (servitudes d'utilité publique, zonage d'assainissement collectif, …).
- Les pièces de procédure.

1.3 – Les grandes caractéristiques du plan au travers du projet de territoire communal

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) exprime le projet politique de la collectivité à court, moyen et long terme, au travers de la définition d'orientations d'aménagement et d'urbanisme. Il s'agit de l'expression du projet politique de la commune. C'est un document non technique, qui expose de manière simple et concise les orientations politiques de la collectivité à court, moyen et long terme, en matière d'aménagement du territoire

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme énoncées dans le P.A.D.D se déclinent de la manière suivante :

- ⇨ **ORIENTATIONS EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME, D'HABITAT, DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENT**
- ⇨ **ORIENTATIONS EN MATIERE DE DE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES, DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL, DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DES LOISIRS**
- ⇨ **ORIENTATIONS EN MATIERE D'OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE CONSOMMATION D'ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**
- ⇨ **ORIENTATIONS EN MATIERE DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

1.4 – La traduction du projet d'Aménagement et de Développement Durables au sein des différentes pièces du document de planification

Le Plan Local d'Urbanisme mis en œuvre présente un zonage qui traduit les différentes orientations du P.A.D.D.

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

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

Cet accueil d'une nouvelle population et la production de résidences secondaires et de logements pour le desserrement des ménages nécessitera la **production de 1 130 nouveaux logements en 15 ans**, soit 75 logements/an.

Cela correspond à une production de :

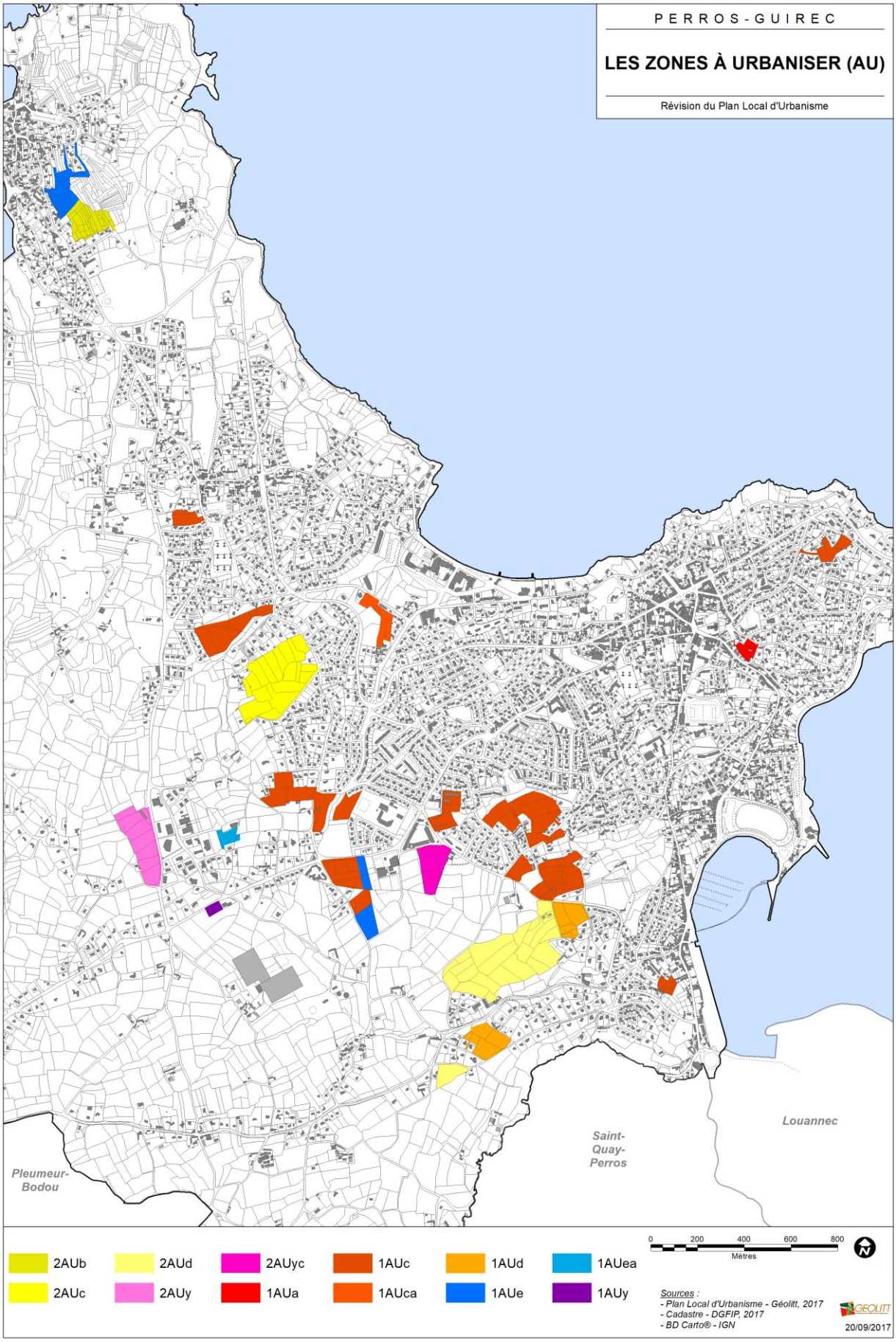
- 230 logements pour l'accueil d'une nouvelle population,
- 460 logements correspondant au desserrement des ménages,
- 404 logements en résidences secondaires,
- 35 logements liés à la vacance.

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

UTILISATION DU POTENTIEL DISPONIBLE

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

LOCALISATION DES SECTEURS A URBANISER



Avec une **consommation de 4,3 ha/an pour le logement** au cours des 15 prochaines années, la collectivité cherche à concentrer le développement de l'urbanisation sur les principaux pôles urbains de la ville : le centre-ville de Perros, le Port, Trestraou, La Clarté et Ploumanac'h qui constituent les éléments fédérateurs et structurants du territoire.

En utilisant au mieux les espaces disponibles au sein de la ville et en densifiant le secteur urbanisé de Randreus tout en appliquant une densité moyenne de 20 logements par ha, le PLU concourt à un développement respectueux de l'environnement et en particulier des milieux littoraux.
En effet, il **limite l'étalement urbain et consomme l'espace de manière économe** tout en répondant à l'objectif de construction de 1 130 logements pour accueillir la population qui souhaitera venir vivre à PERROS-GUIREC.

Cette **offre résidentielle**, s'élevant à moins de 65 hectares et répartie entre les potentiels de densification et les secteurs d'urbanisation à court, moyen et long terme, (zones 1 et 2AU et disponibilités en zone U).

L'inscription d'espace destiné au logement doit permettre d'accueillir des jeunes ménages et d'accompagner les personnes âgées dans leur parcours résidentiel. Une servitude de **mixité sociale** est donc inscrite, qui prévoit de créer 25 % de logements sociaux minimum pour la plupart des opérations de plus de 8 logements. Elle permettra de diminuer le déficit de logements sociaux pour atteindre les 20 % de logements sociaux prévus par la loi SRU.

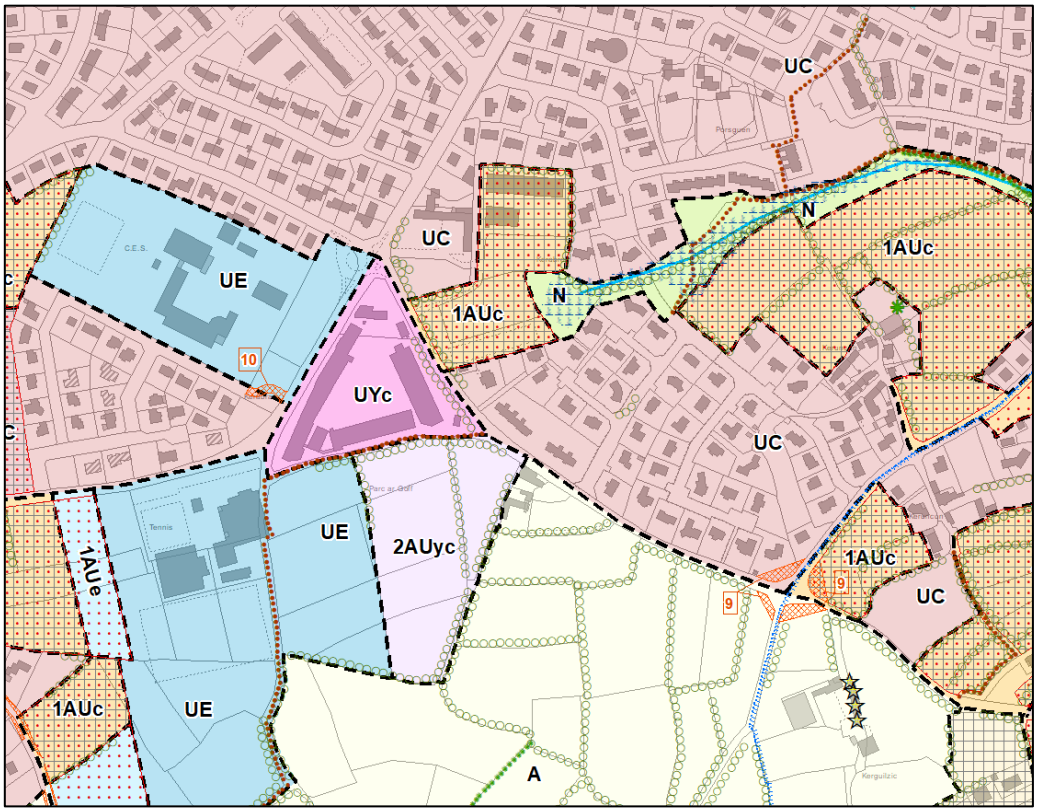
Pour **préserver le commerce de proximité**, le PLU prévoit deux types de prescription : un périmètre de diversité commerciale où doit être implanté tout nouveau commerce de proximité de moins de 200 m² de surface de vente et un périmètre de diversité commerciale renforcé qui interdit le changement de destination en habitation des rez-de-chaussée commerciaux (voir carte p 28).

Le projet de PLU permet également la mise en place de projets de développement économique d'envergure pour favoriser le dynamisme communal. Ces projets permettront de générer localement des emplois et de dynamiser le tissu économique local :

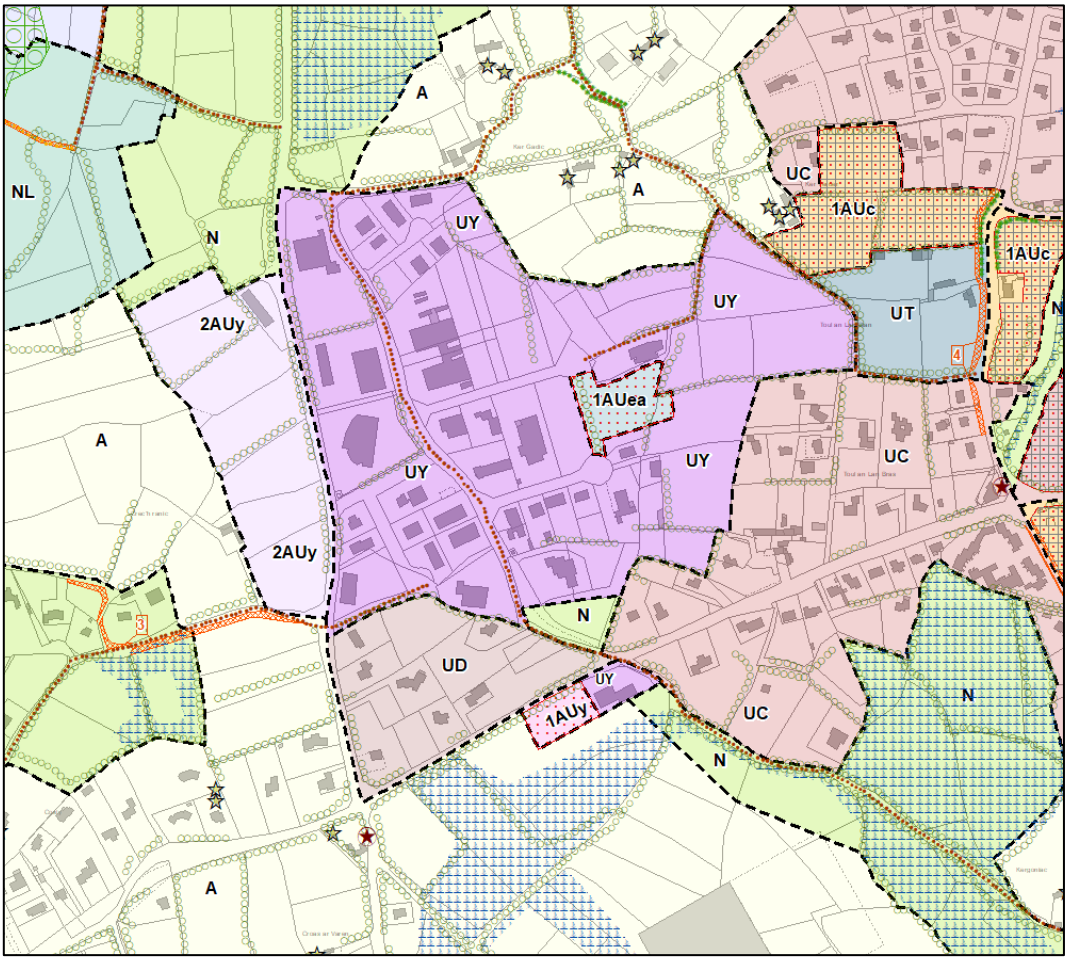
⇒ La création d'un espace de développement commercial à Kerabram sur une zone UYc de 1,67 ha avec une possibilité de développement en zone 2AUyc sur 1,99 ha (voir extrait cartographique ci-dessous).

⇒ L'extension de l'espace d'activités de Kergadic sur 3,75 ha en 2AUy à l'Ouest de l'actuel zone d'activité (UY) (voir extrait cartographique ci-dessous).

⇒ Le maintien de la capacité hôtelière à Trestraou, en zone UAc. (règlement interdisant les changements de destination qui seraient susceptibles de créer une diminution de la capacité d'accueil hôtelière)



Site commercial de Kerabram (zones UYc et 2AUyc)



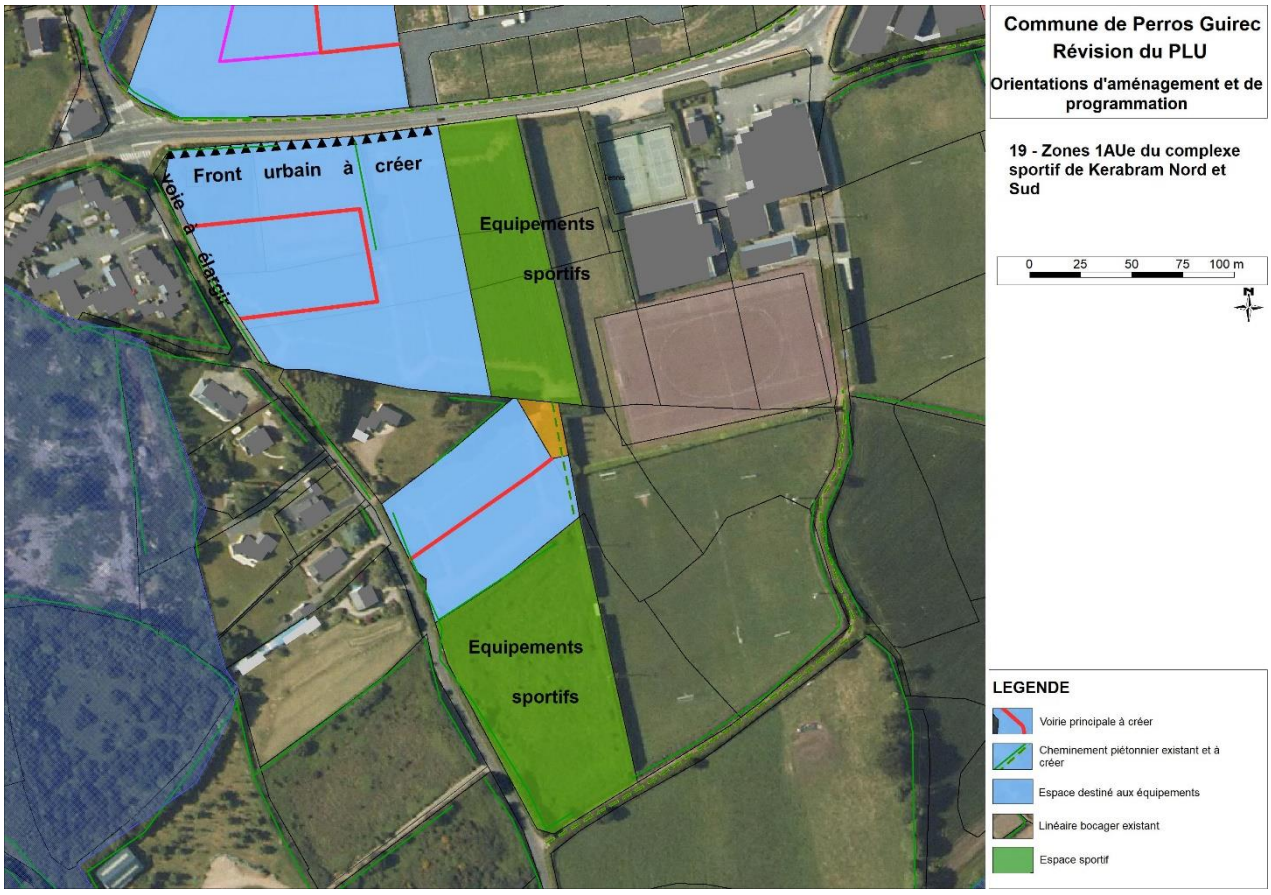
Espace d'activité de Kergadic (zones UY et 2AUy)

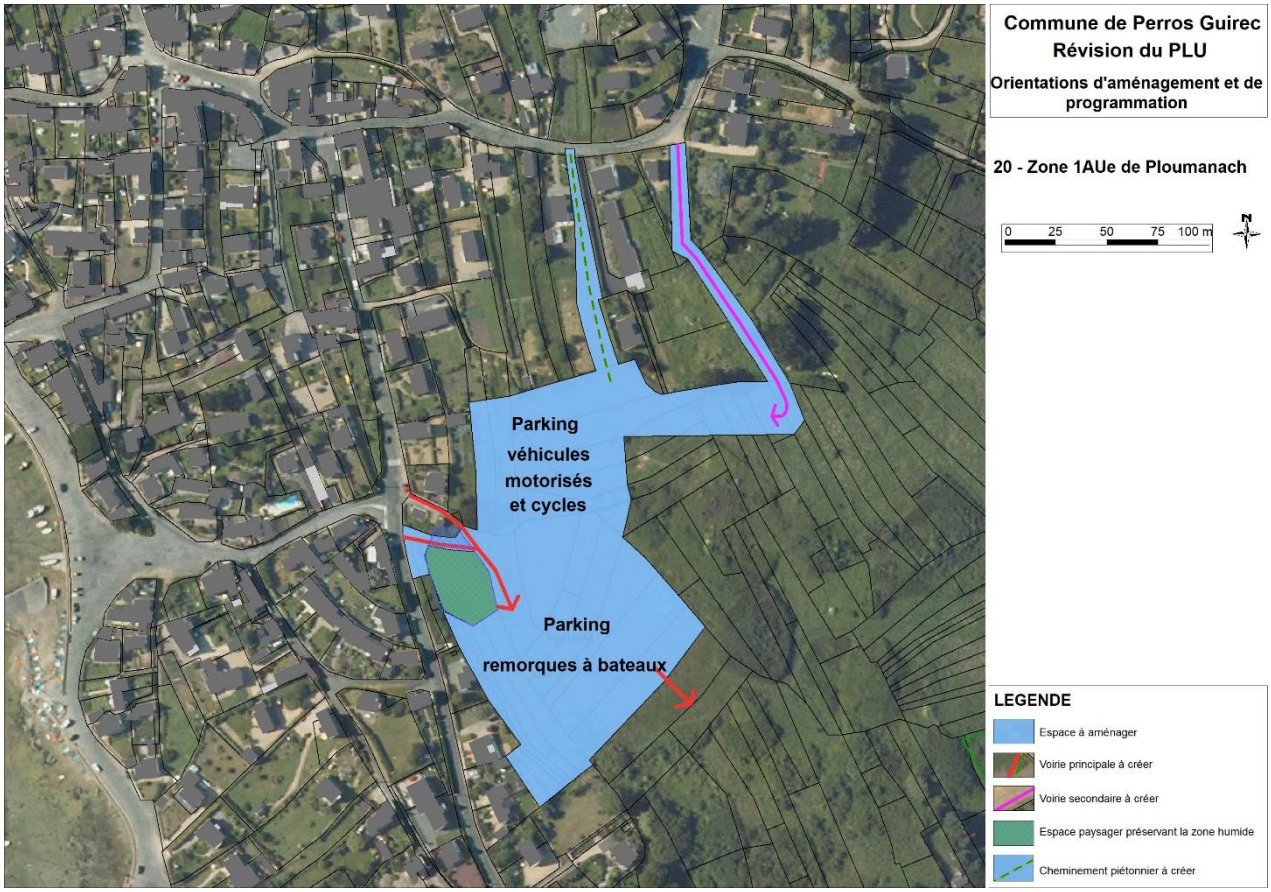
Le projet de territoire communal exprimé dans le PADD a également pour ambition d'améliorer le niveau d'équipement de la commune pour qu'elle reste attractive et réponde aux besoins de ses habitants actuels et à venir :

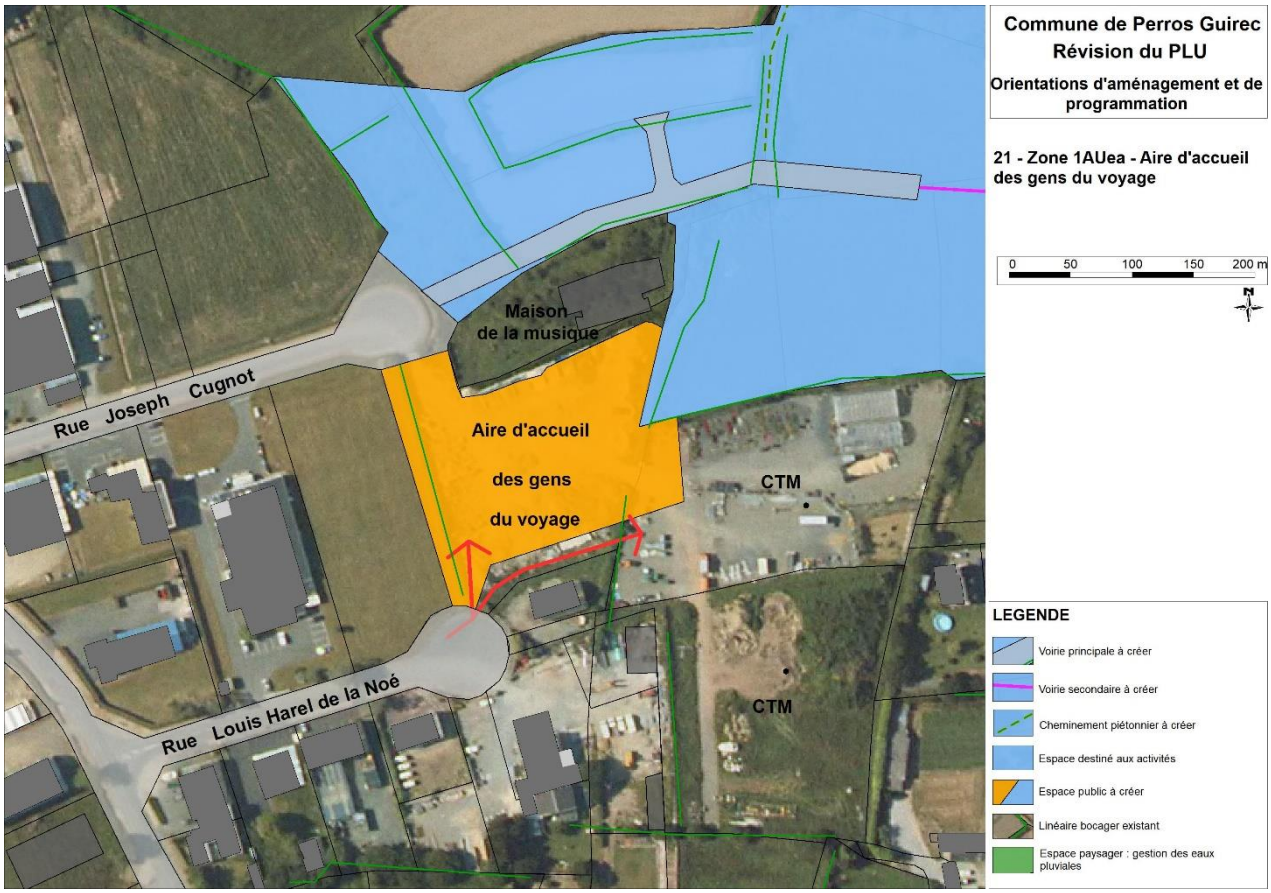
⇒ L'extension des installations sportives au complexe de Kerabram : zones 1AUe de 1,35 ha en continuité des installations sportives existantes (voir Orientations d'Aménagement et de Programmation ci-dessous).

⇒ La création d'un espace de stationnement à Ploumanac'h, Mezo Braz : zone 1AUe de 2 ha (voir Orientations d'Aménagement et de Programmation ci-dessous).

⇒ La création d'une aire d'accueil des gens du voyage à Kergadic. Ce projet permet à la commune de répondre à l'obligation légale (loi Besson du 5 juillet 2000) qui impose à chaque commune de plus de 5 000 habitants d'aménager une aire d'accueil pour les gens du voyage qui transitent sur son territoire. La commune ne dispose pas d'un tel équipement. Cette zone qui couvre exactement 5 163 m² est suffisamment grande pour permettre la création des 10 emplacements (20 places) nécessaires.




Commune de Perros Guirec
Révision du PLU
Orientations d'aménagement et de programmation
20 - Zone 1AUe de Ploumanach
0 25 50 75 100 m
Parking
véhicules
motorisés
et cycles
Parking
remorques à bateaux
LEGENDE
Espace à aménager
Voirie principale à créer
Voirie secondaire à créer
Espace paysager préservant la zone humide
Cheminement piétonnier à créer


Commune de Perros Guirec
Révision du PLU
Orientations d'aménagement et de programmation
21 - Zone 1AUea - Aire d'accueil des gens du voyage
0 50 100 150 200 m
Maison
de la musique
Rue Joseph Cugnot
Aire d'accueil
des gens
du voyage
CTM
CTM
Rue Louis Harel de la Noé
LEGENDE
Voirie principale à créer
Voirie secondaire à créer
Cheminement piétonnier à créer
Espace destiné aux activités
Espace public à créer
Linéaire bocager existant
Espace paysager : gestion des eaux pluviales

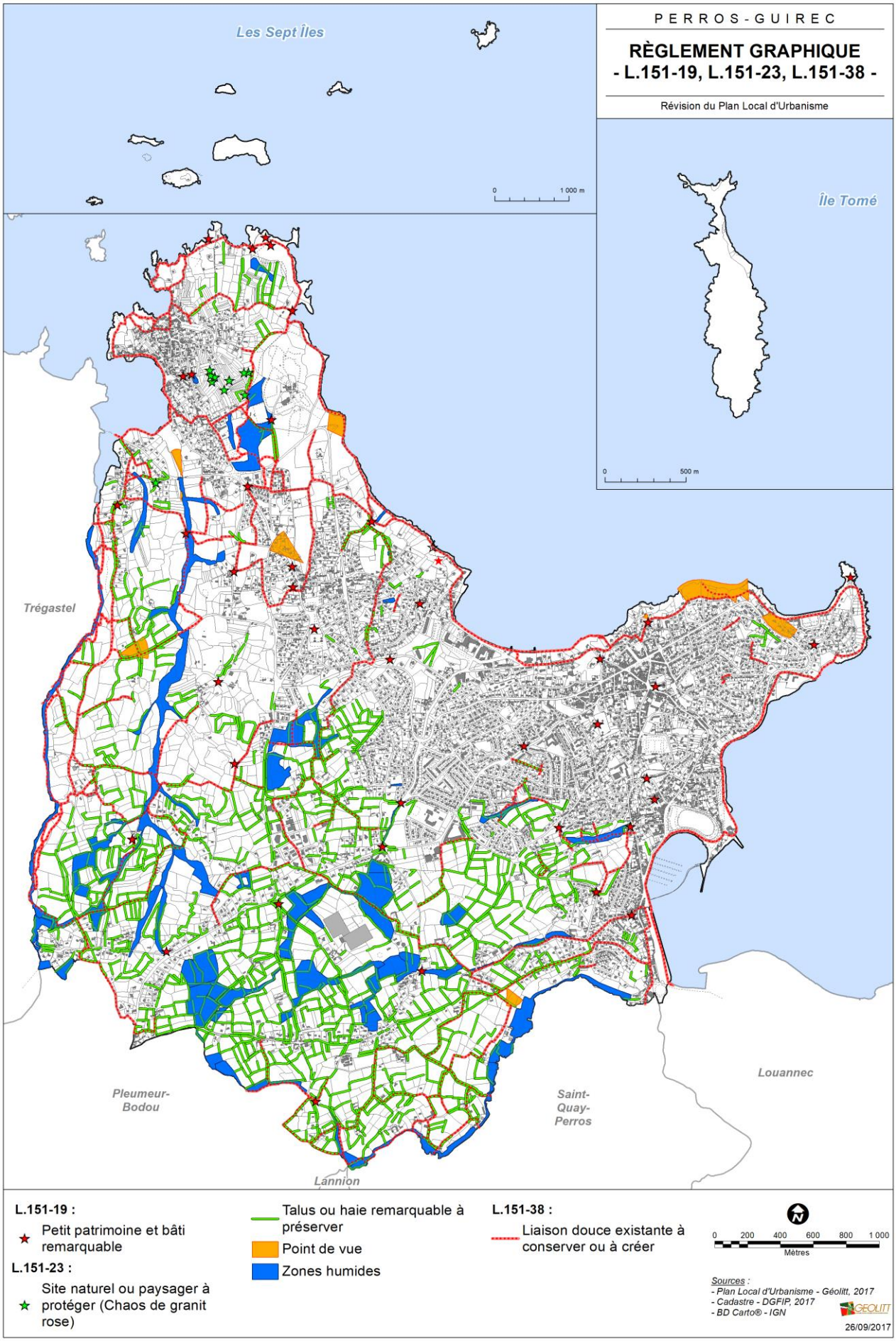
Ces développements se font dans le **respect du paysage et des milieux naturels et littoraux protégés** grâce à plusieurs mesures d'identification au titre de la loi Paysage (voir carte ci-dessous) :

- ⇒ Des zones humides : trame qui couvre 93 ha sur l'ensemble de la commune, soit plus de 6 % du territoire.
- ⇒ De 11 vues à préserver.
- ⇒ De 112 342 mètres linéaires d'éléments bocager.
- ⇒ De 10 sites naturels à protéger correspondant à des chaos rocheux à Mezo Braz et Randreus.
- ⇒ 2 immeubles remarquables à protéger (hors protection ZPPAUP) : Chapelle Saint-Guirec et chapelle Notre-Dame de Pitié à Kernivinen,
- ⇒ 41 éléments du petit patrimoine bâti (croix, lavoirs, puits, fontaines, chapelles, patrimoine militaire)

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier ces éléments du patrimoine communal, identifiés par le présent P.L.U., en application des articles L.151-19 et L.151-23 devront faire l'objet d'une demande d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de démolir) et des prescriptions particulières pourront être exigées, selon la nature des travaux envisagés.

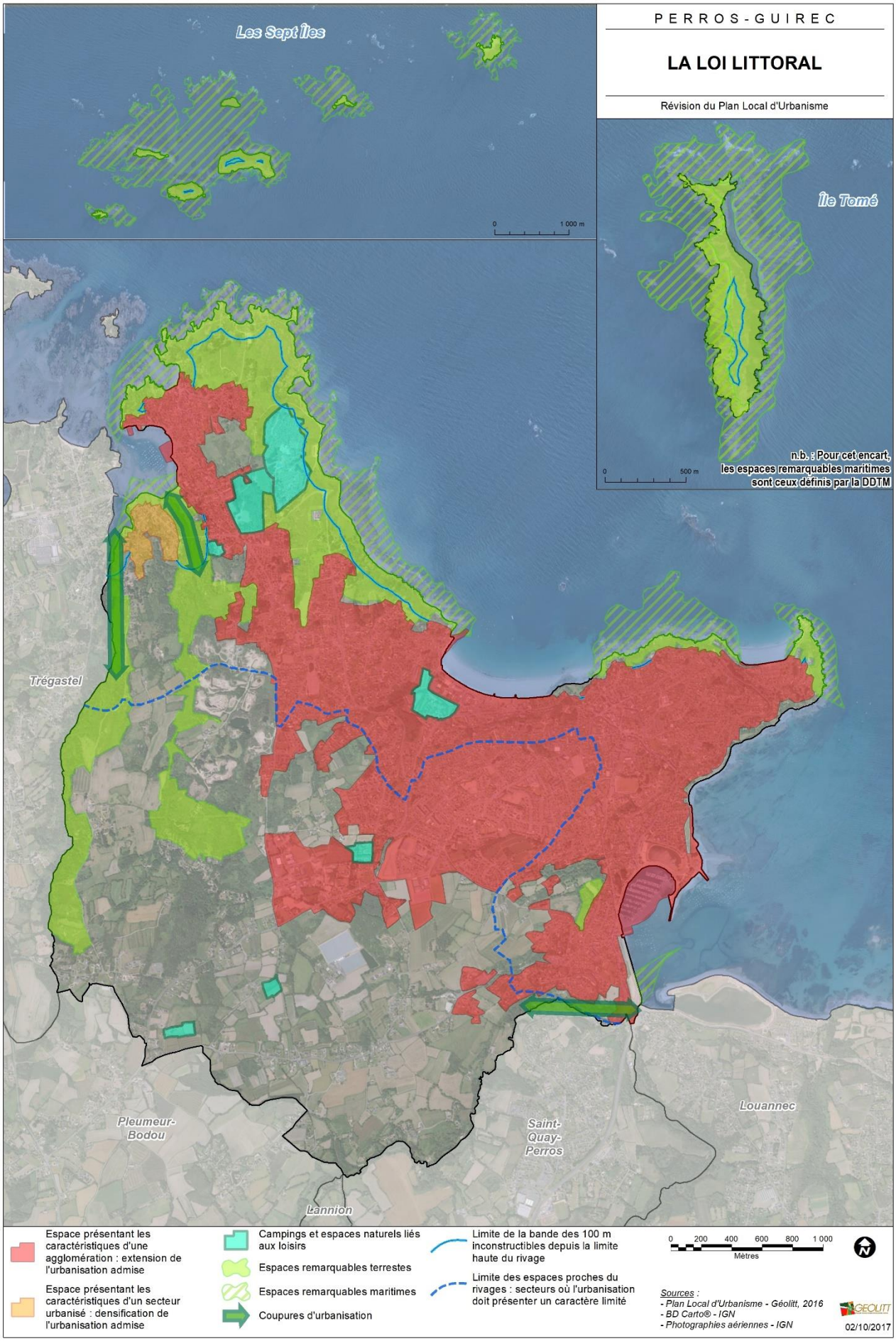
Le paysage, les milieux naturels et littoraux protégés sont également préservés grâce aux prescriptions suivantes :

- ⇒ Classement en espaces boisés classés de 59,65 ha de boisement, 2324 ml d'alignements boisés et 4 arbres isolés.
- ⇒ Classement de 205 ha en zone naturelle N, soit 13,7 % du territoire communal.


PERROS-GUIREC
RÈGLEMENT GRAPHIQUE
- L.151-19, L.151-23, L.151-38 -
Révision du Plan Local d'Urbanisme
Les Sept Îles
0
1 000 m
Île Tomé
0
500 m
Trégastel
Pleumeur-Bodou
Saint-Quay-Perros
Louannec
Lannion
L.151-19 :
Petit patrimoine et bâti remarquable
L.151-23 :
Site naturel ou paysager à protéger (Chaos de granit rose)
Talus ou haie remarquable à préserver
Point de vue
Zones humides
L.151-38 :
Liaison douce existante à conserver ou à créer
0 200 400 600 800 1 000
Mètres
Sources :
- Plan Local d'Urbanisme - Géolitt, 2017
- Cadastre - DGFIP, 2017
- BD Carto® - IGN
GEOLITT
26/09/2017

La **loi Littoral** a été prise en compte par :

- ⇒ L'urbanisation en continuité de l'agglomération formée par Perros, La Clarté et Ploumanac'h, et de l'agglomération de la zone artisanale de Kergadic,
- ⇒ L'inscription d'une zone UN spécifique pour le secteur urbanisé de Randreus qui permet uniquement l'évolution du bâti existant,
- ⇒ L'inscription de 3 coupures d'urbanisation : au niveau des limites communales avec Trégastel et Saint-Quay Perros, entre Randreus et Ploumanac'h,
- ⇒ La redéfinition de la limite des espaces proches du rivage sur la partie centrale de la ville (secteur de Kerabram) et au Sud de la commune (secteur de Traou Morgan) pour tenir compte des réelles co-visibilités terre-mer et de l'évolution de l'urbanisation qui masque les co-visibilités avec la mer dans ces secteurs,
- ⇒ La prise en compte de la bande inconstructible des 100 m le long du rivage et hors espaces urbanisés,
- ⇒ l'inscription de zones de protection fortes comme les espaces remarquables : zone NL de 276 ha à terre qui couvrent environ 18 % du territoire communal et 416 ha en mer.


PERROS-GUIREC
LA LOI LITTORAL
Révision du Plan Local d'Urbanisme
Les Sept Îles
0
1 000 m
Île Tomé
0
500 m
n.b. : Pour cet encart, les espaces remarquables maritimes sont ceux définis par la DDTM
Trégastel
Pleumeur-Bodou
Saint-Quay-Perros
Louannec
Lannion
Espace présentant les caractéristiques d'une agglomération : extension de l'urbanisation admise
Espace présentant les caractéristiques d'un secteur urbanisé : densification de l'urbanisation admise
Campings et espaces naturels liés aux loisirs
Espaces remarquables terrestres
Espaces remarquables maritimes
Coupures d'urbanisation
Limite de la bande des 100 m inconstructibles depuis la limite haute du rivage
Limite des espaces proches du rivages : secteurs où l'urbanisation doit présenter un caractère limité
0 200 400 600 800 1 000
Mètres
Sources :
- Plan Local d'Urbanisme - Géolitt, 2016
- BD Carto® - IGN
- Photographies aériennes - IGN
GEOLITT
02/10/2017

2 – LES EVOLUTIONS ENTRE LE PLU ARRETE ET LE PLU APPROUVE

Le PLU a été arrêté par le Conseil Municipal le 3 novembre 2016.
A la suite de cet arrêt, le PLU a été transmis aux Personnes Publiques Associées (Préfecture, sous-préfecture, DDTM, chambre d'Agriculture, Chambres consulaires, Collectivités voisines, …) afin que celles-ci émettent un avis sur le projet de PLU.
A la suite des 3 mois de consultation des Personnes Publiques Associées, le projet a fait l'objet d'une enquête publique, qui s'est déroulée du 7 avril au 12 mai 2017.
Le dossier d'enquête publique comportait les différentes pièces énoncées à l'article R 123-8 du code de l'environnement et notamment l'ensemble du projet de PLU, l'avis de l'autorité environnementale, l'ensemble des avis des Personnes Publiques Associées, les parutions presses dans les journaux du département, etc.

A l'issue de l'enquête publique, Mme la Commissaire enquêteur a rendu son rapport ainsi que ses conclusions sur le projet de PLU. Les conclusions ont été favorables assorties d'une réserve (concernant la répartition entre zones 1 et 2AU) ainsi que de sept recommandations.

Une nouvelle réunion avec les PPA a eu lieu Jeudi 29 Juin afin d'examiner et d'échanger à propos des remarques émises lors de la consultation PPA et durant la phase d'enquête publique.
Par la suite, la commission PLU s'est réunie afin de statuer sur les réponses à apporter à l'ensemble des remarques émises.

Cet examen des remarques a entraîné des modifications du dossier de PLU afin :
- de tenir compte les avis des PPA et notamment des services de l'Etat dans la mesure où ces avis ne remettent pas en cause le projet politique de la commune et l'équilibre général du projet
- de mieux justifier le projet au regard de certaines remarques émises par les PPA et notamment des services de l'Etat
- de tenir compte les remarques émises par Mme le Commissaire Enquêteur et par les particuliers lorsque celles-ci :
    - respectent l'économie générale du projet
    - répondent à l'intérêt général
    - permettent de corriger des erreurs matérielles

Le projet de PLU modifié présenté pour approbation au Conseil Communautaire de Lannion-Trégor Communauté tient compte à la fois de avis des Personnes Publiques Associées et des résultats de l'enquête publique.
L'ensemble des évolutions du projet de PLU est dans les documents « *liste des modifications apportées au PLU suite aux avis PPA, du commissaire enquêteur et remarques formulées en enquête publique »,* joint à la convocation du Conseil Communautaire.
La justification de la prise en compte ou non de l'ensemble des remarques des PPA, du Commissaire Enquêteur et des particuliers est également consultable dans les documents «Analyse de la consultation des services et bilan de l'enquête publique », « Analyse de l'avis délibéré de la MRAe ».

3 – LE REGLEMENT GRAPHIQUE ET LE BILAN DES SURFACES

3.1 – Le bilan des surfaces

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

Superficie terrestre totale	*1 501 Ha*

Nomenclature des zones

	Zone de type UA
UAa	centres urbains
UAb	centre ancien
UAc	zone réservée aux activités commerciales et hôtelières ainsi qu'aux activités de thalassothérapie
UAd	zone réservée aux activités d'hébergement touristique
UAe	zone de sport et loisirs
	Zone de type UB
UB	centres anciens secondaires
UBa	habitat ancien et habitat collectif récent
	Zone de type UC
UC	habitat individuel
UCa	habitat individuel sur les coteaux littoraux
UCb	habitat individuel où la proximité du littoral limite la constructibilité
	Zone de type UD
UD	habitat individuel en zone rurale
	Zone de type UN
UN	Secteur urbanisé de Randreus
	Zone de type UE
UE	zone sportive, scolaire, culturelle, de loisirs, et d'équipements publics.
	Zone de type UP
UP	équipements portuaires
	Zone de type UT
UT	équipements de camping-caravaning
	Zone de type UY
UY	équipements industriels et artisanaux
UYc	Zone d'activité à vocation commerciale

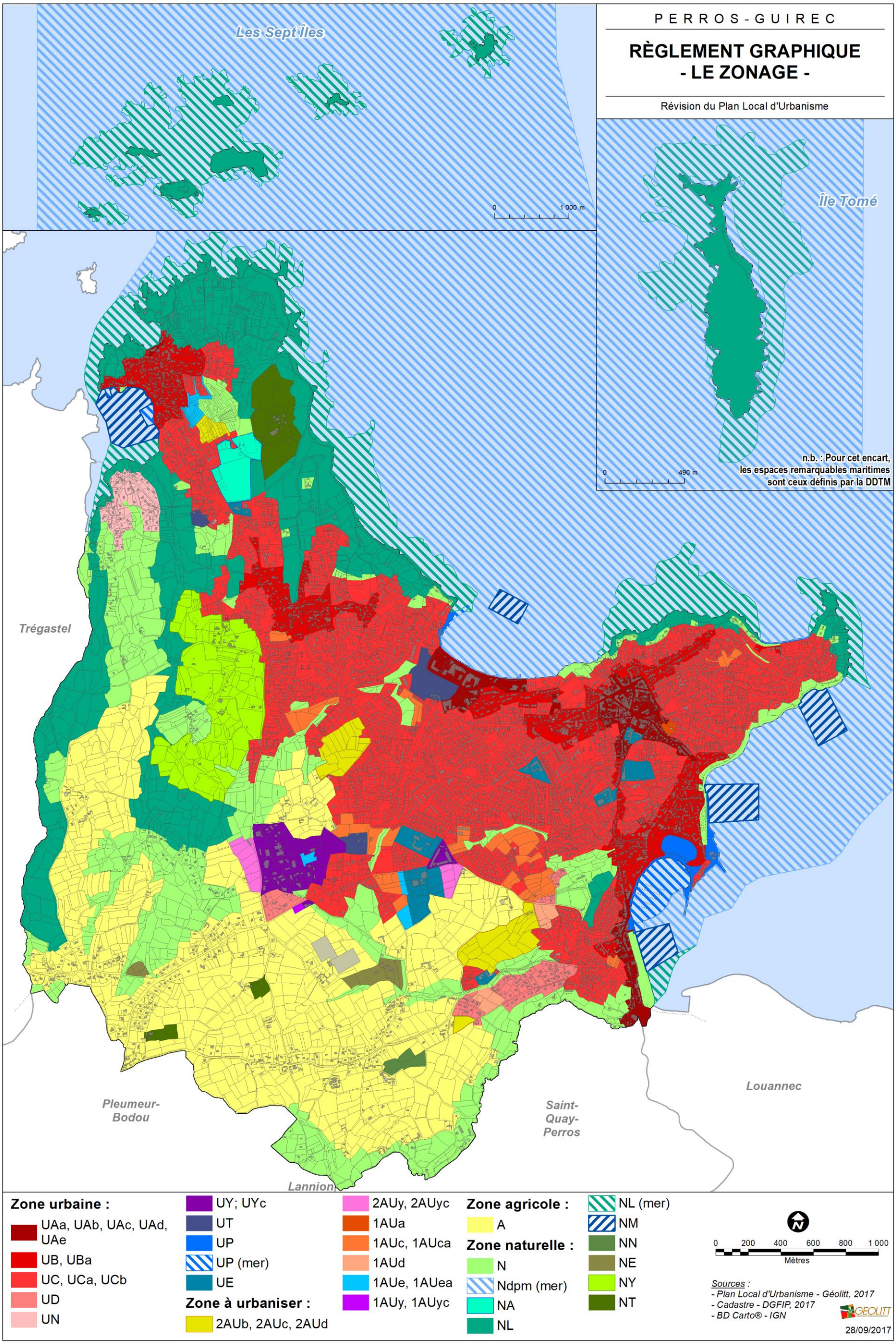
1AUa	future zone UA
1AUc	future zone UC
1AUca	future zone UCa
1AUd	future zone UD
1AUe	future zone UE
1AUea	Zone destinée à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage
1AUy	future zone UY
2AUy	future zone UY
2AUyc	future zone UYc
2AUb	future zone UB
2AUc	future zone UC
2AUd	future zone UD

A	zone agricole

N	zone naturelle à protéger (sites, milieux naturels, paysagers) et bâti en secteur rural et naturel
NL	zone qui couvre les espaces à préserver à terre et en mer, en application aux articles L121-23 et L121-24 du Code de l'Urbanisme (espaces remarquables)
NT	zone réservée au camping-caravaning et aux loisirs à dominante naturelle – STECAL* destinés à des équipements touristiques isolés
NY	zone réservée à l'exploitation des richesses du sous-sol (carrières)
NE	zone réservée à la gestion des déchets (déchetterie) et à l'assainissement des eaux usées (station d'épuration) – STECAL*
NA	zone réservée au site de sport et de loisirs à dominante naturelle (parc des sculptures Christian Gad et Daniel Chée à Ploumanac'h)
NN	zone destinée aux sites archéologiques
NM	zone de mouillages
Ndpm	zone naturelle en mer

* Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité

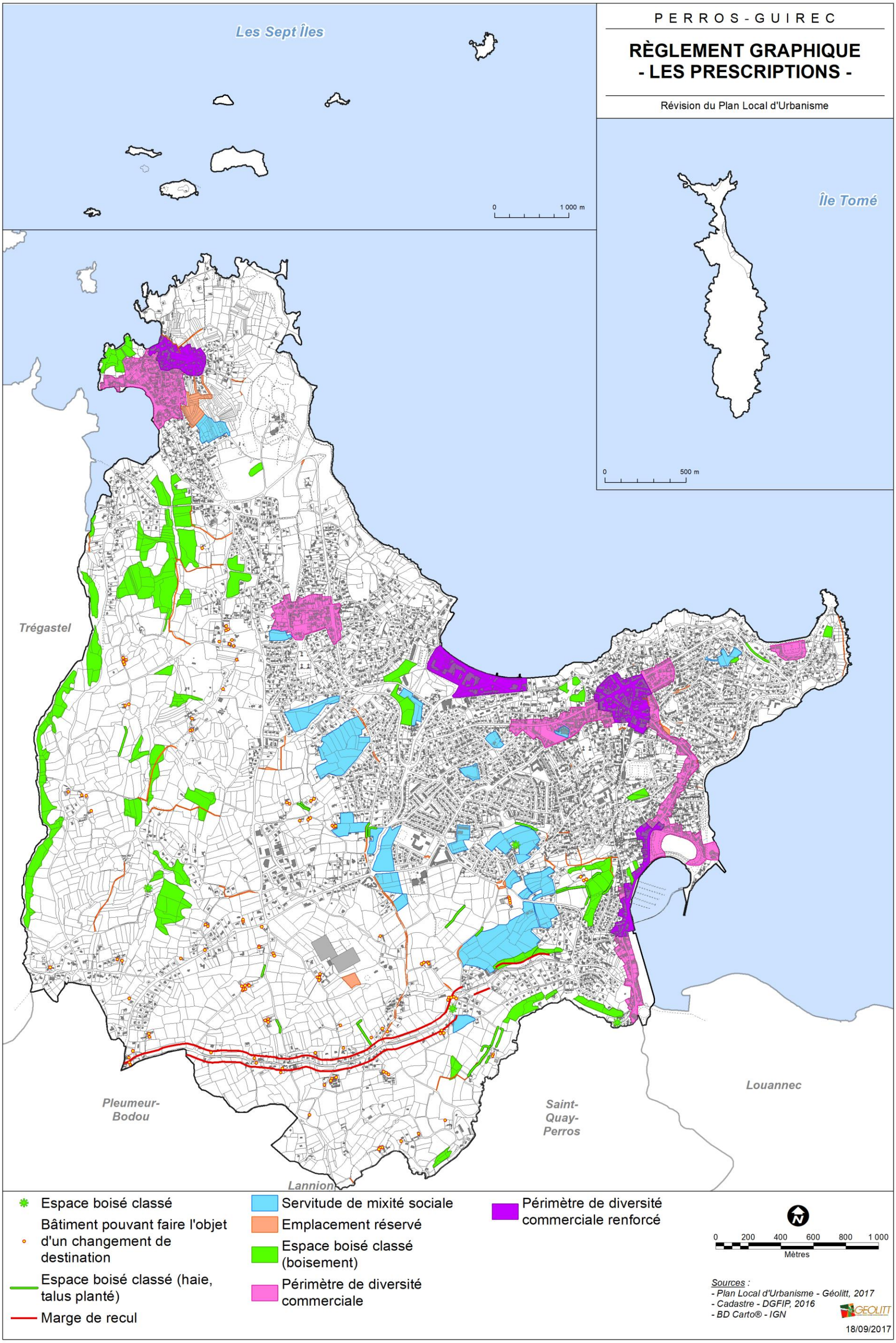
3.2 – Le règlement graphique



PERROS-GUIREC

RÈGLEMENT GRAPHIQUE
- LES PRESCRIPTIONS -

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Sources :
- *Plan Local d'Urbanisme - Géolitt, 2017*
- *Cadastre - DGFIP, 2016*
- *BD Carto® - IGN*

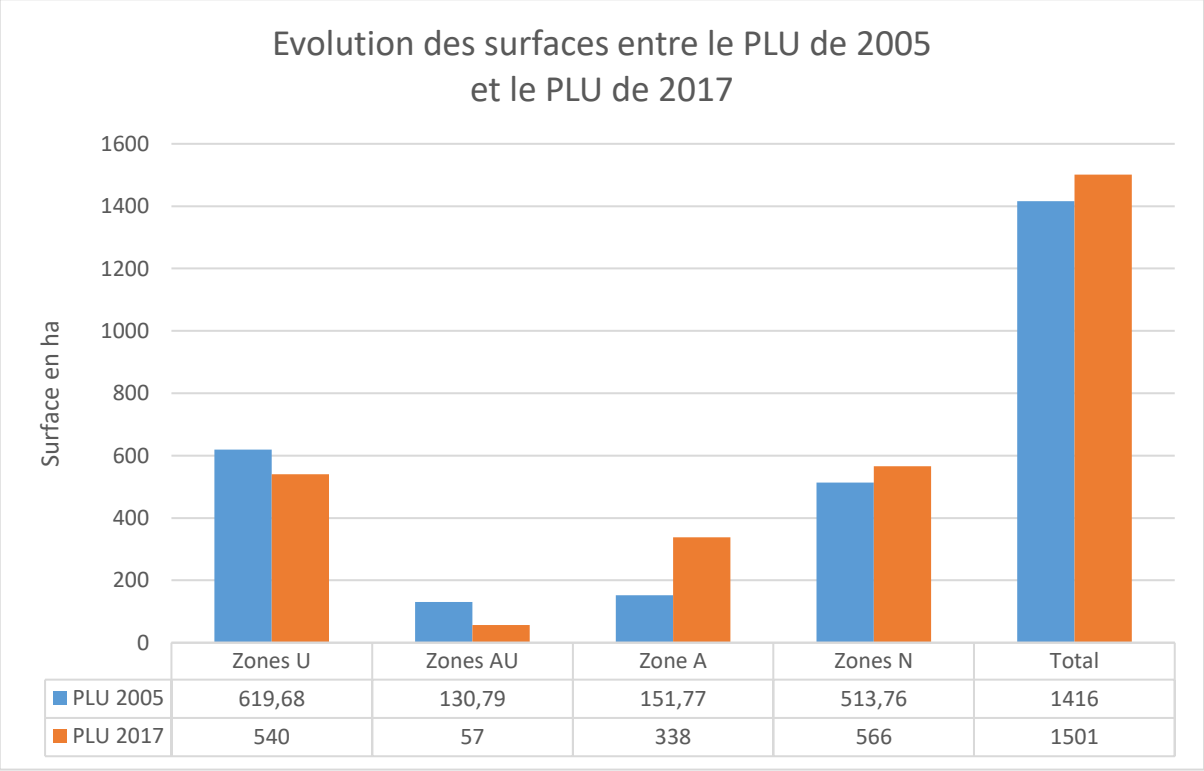
18/09/2017

4 – LES EVOLUTIONS ENTRE LE PLU DE 2005 ET LE PROJET DE REVISION

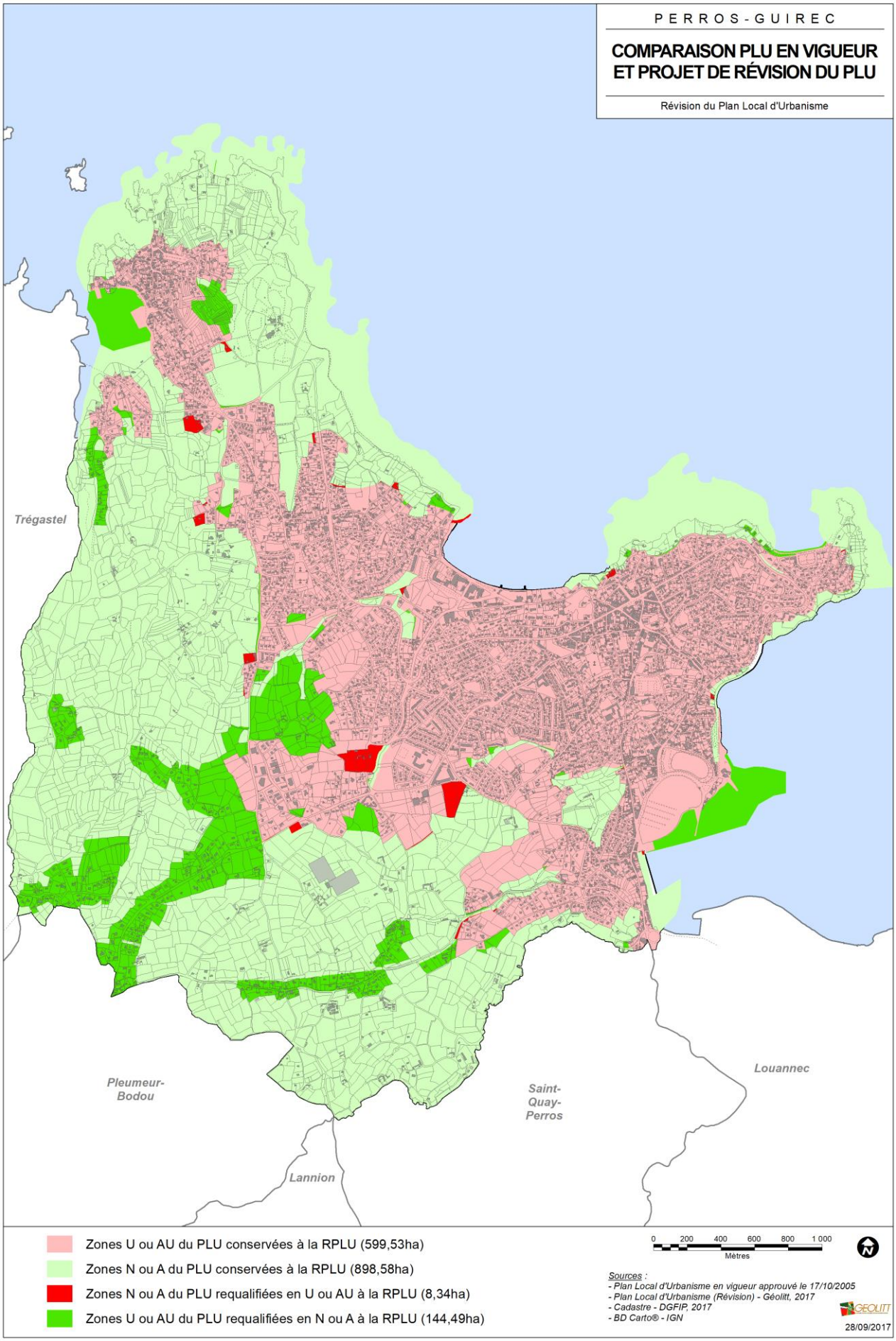
L'analyse comparative entre le PLU approuvé le 17 octobre 2005 et le PLU de 2017 en matière de typologie de zonage traduit la volonté de la collectivité d'inscrire le projet de territoire dans une perspective de préservation des espaces naturels et agricoles et de modération de la consommation foncière.

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

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



	Zones U	Zones AU	Zone A	Zones N	Total
PLU 2005	619,68	130,79	151,77	513,76	1416
PLU 2017	540	57	338	566	1501


PERROS-GUIREC
COMPARAISON PLU EN VIGUEUR ET PROJET DE RÉVISION DU PLU
Révision du Plan Local d'Urbanisme
Trégastel
Pleumeur-Bodou
Lannion
Saint-Quay-Perros
Louannec
Zones U ou AU du PLU conservées à la RPLU (599,53ha)
Zones N ou A du PLU conservées à la RPLU (898,58ha)
Zones N ou A du PLU requalifiées en U ou AU à la RPLU (8,34ha)
Zones U ou AU du PLU requalifiées en N ou A à la RPLU (144,49ha)
0 200 400 600 800 1 000
Mètres
Sources :
- Plan Local d'Urbanisme en vigueur approuvé le 17/10/2005
- Plan Local d'Urbanisme (Révision) - Géolitt, 2017
- Cadastre - DGFIP, 2017
- BD Carto® - IGN
GEOLITT
28/09/2017