

**DÉPARTEMENT DES CÔTES D'ARMOR**  
**LANNION TRÉGOR COMMUNAUTÉ**  
**COMMUNE DE PERROS-GUIREC**

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DU**  
**PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (PVAP)**  
**DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE PERROS GUIREC (SPR)**

**Enquête publique du 8 octobre au 6 novembre 2024**  
**Arrêté n° 24/147 de Lannion Trégor Communauté**

**RAPPORT II**  
**Conclusions et avis de la commissaire enquêteur**

**Commissaire enquêteur**  
**Martine VIART**

## SOMMAIRE

### 1/ Rappel du dossier

- 1-1 Le contexte p.3
- 1-2 Le projet p.5
- 1-3 La concertation p.6
- 1-4 Le déroulement de l'enquête p.6
- 1-5 Le bilan de l'enquête p.7

### 2/ Appréciations de la commissaire enquêteur p.8

#### 2.1 Méthode de la commissaire enquêteur pour fonder ses appréciations

- 2.1.1 Observations du public et réponses de LTC sur le règlement graphique p.8
- 2.1.2 Observations du public et réponses de LTC sur le règlement écrit p.17
- 2.1.3 Remarques, questions diverses du public et réponses de LTC p. 33
- 2.1.4 Demandes particulières du public et réponses de LTC p. 45

### 3/ Conclusions et avis de la commissaire enquêteur p.50

## 1/ Rappel du dossier

La commune de Perros-Guirec faisait l'objet d'une Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) depuis le 6 octobre 1998.

La loi LCAP du 7 juillet 2016, relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, a transformé de fait la Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) en Site Patrimonial Remarquable. (SPR)

Toutefois, la commune de Perros-Guirec a souhaité réviser son site patrimonial remarquable et pour ce faire, a sollicité Lannion Trégor Communauté, compétente en matière d'urbanisme.

Le Conseil communautaire par délibération en date du 25 juin 2019 a prescrit la révision du site patrimonial remarquable (SPR) de Perros-Guirec.

La Commission nationale du patrimoine et de l'architecture a donné un avis favorable sur la suppression du SPR et sa transformation en 2 nouveaux périmètres « Ploumanac'h » et « Balnéaire et littoral ». (16/09/2021)

### 1-1 Le contexte

À la fin du XIXe siècle, la population est principalement composée d'agriculteurs et de pêcheurs, répartis dans des hameaux autour des ports. La récolte de goémon est une activité importante, tout comme la petite pêche côtière.

Le port est un centre d'activité économique, avec l'exportation de sable coquillé, de céréales et de pommes de terre. Les activités commerciales et sociales se concentrent autour de la rade, attirant une grande partie de la population.

Le bourg, situé plus au Nord, regroupe quelques habitations et est relié à divers quartiers et lieux par plusieurs routes importantes.

À l'aube de la station balnéaire, un certain nombre de personnalités du monde culturel comme Charles Barré et Maurice Denis se révèlent être d'ardents partisans « *d'une préservation de l'authenticité de la côte du temps où les plages et les grèves étaient belles* ».

Charles Barré invite la population à réagir « *contre une urbanisation à outrance et l'accaparement des beaux sites par quelques riches propriétaires et avides spéculateurs* ».

Le peintre Maurice Denis se désole du succès touristique de la côte et donc de sa dégradation : « *Partout où un peintre avait planté son chevalet, on a depuis planté un hôtel disgracieux, un écriteau de lotissement ou un garage* ».

Le 20 août 1901, la première association de type 1901, « *le syndicat artistique de protection des sites pittoresques de Ploumanac'h* » est fondée. Elle est créée pour protéger de la destruction et de la vulgarisation les plus beaux massifs de rochers (carrières, constructions, clôtures).

Le 31 août 1925, le parc municipal de Ploumanac'h de 75 000 m<sup>2</sup> est créé pour la protection des rochers de Ploumanac'h.

Toutefois, le paysage est transformé par des aménagements que mettent en place les villégiateurs, comme par exemple, les célèbres cabines qui envahissent la zone supérieure de la grève et créent une barrière. On observe donc une modification des usages, passant des activités traditionnelles aux usages dirigés vers les loisirs.

Perros-Guirec devient donc une station balnéaire de renom qui voit sa population passer de 1 749 habitants (données INSEE 2020) à 35 - 40 000 personnes durant la saison estivale.

#### **Richesse et préservation du territoire communal :**

Le territoire communal comprend une partie continentale et sept îles.

↳ *Les îles* : la plus proche est l'île Tomé, les cinq autres sont situées plus au large : l'île aux Moines, l'île Plate, l'île Bono, l'île Malban et l'île Rouzic. Ces dernières, avec les Constants et les Cerfs, forment l'ensemble appelé les « 7 îles », réserve naturelle nationale.

#### ↳ *Le développement urbain :*

##### Secteur de « Ploumanac'h »

1er quart du XIXe siècle : quelques bâtis sont présents.

1er quart du XXe siècle : le boulevard reliant le port de Perros-Guirec à Trégastel (tracé de l'ancienne voie de chemin de fer) est créé. Le bourg de Ploumanac'h se densifie et des villas sont construites dans les landes.

#### Secteur « Balnéaire et littoral »

- 1er quart du XIXe siècle : le bourg se développe autour de l'église Saint-Jacques, à la croisée des chemins ruraux.  
- 1er quart du XXe siècle : la route de la Corniche reliant le port de Perros-Guirec à la commune de Trébeurden est créée (tracé initial du prolongement de la voie de chemin de fer). La frange balnéaire se développe entre la côte et le boulevard avec l'apparition des commerces et des hôtels de voyageurs.

- 2ème quart du XXe siècle : de nombreux lotissements voient le jour entre 1926 et 1949.

Ces lotissements sont composés de petites villas ou de maisons de référence balnéaire comme le lotissement du Pré, rue de la Poste.

En 1926, le lotissement du Pré de Saint-Maur « *Plage de Trestrignel* » est le plus grand en surface et le plus ambitieux. Il aura mis plus de 60 ans pour se lotir et avec 2 fois moins de constructions que le projet initial.

- 1er quart du XXIe siècle : après la Seconde Guerre mondiale, l'accélération de la croissance démographique se traduit par un développement urbain principalement sous forme de lotissements de maisons individuelles et/ou de collectifs, essentiellement le long de la route de la Corniche, mais également sur les plateaux dominant le port de Perros-Guirec et les plages de Trestrignel et de Trestraou. Ces secteurs ne présentent pas d'intérêt patrimonial.

#### **La ville de Perros-Guirec est soumise à d'autres contraintes :**

→ Les servitudes :

*Le patrimoine archéologique* : Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA servitude administrative) par arrêté du 2 octobre 2020. Elle couvre 8 zones dont Ploumanac'h et la pointe du château.

*Le patrimoine historique* : les monuments historiques (servitude d'utilité publique)

Le territoire de Perros-Guirec compte 12 monuments historiques dont 2 sont situés sur des îles : île aux Moines et île Bono. Les 10 monuments historiques présents sur le continent ont fait l'objet d'une étude qui a abouti à des périmètres délimités des abords (PDA) dont les arrêtés ont été pris en date du 7 novembre 2022.

*Le patrimoine paysager* : il existe 7 sites classés et 7 sites inscrits (servitude d'utilité publique)

Les sites inscrits et classés présents sur la commune concernent les espaces maritimes et terrestres situés au Nord-Ouest de la commune (à l'exception du site de la pointe du château)

*Le patrimoine géologique et géomorphologie* représenté par les rochers de granit rose font la richesse de la côte.

Certaines roches aux formes évocatrices portent des noms « *An Tortue Braz* », « *An Tortue Bihan* », « *le lapin* », « *la bouteille* ».

Sur le secteur de « *Ploumanac'h* » de nombreuses protections et inventaires traduisent la richesse de son patrimoine naturel et paysager. (site classé, site inscrit, Natura 2000, ZNIEF, Conservatoire du littoral)

Sur le secteur « *Balnéaire et littoral* » :

Le site de la pointe du château est protégé par un site inscrit géré par le conservatoire du littoral.

→ Les points de vue

Le PLU de 2017 identifie 11 vues à préserver :

- 1 - Vue du Tertre depuis la table d'orientation de la Clarté ;
- 2 - Ancien point de vue du Sémaphore, esplanade Yves Turquet de Beauregard ;
- 3 - Boulevard des Traouiëro, vers le port de Ploumanac'h ;
- 4 - Boulevard des Traouiëro, vers le Sud ;
- 5 - Square de Per Jackez Eliaz, chemin de la Messe ;
- 6 - Square Kho Chang, boulevard Clémenceau ;
- 7 - Point de vue du Bd Clémenceau ;
- 8 - Chemin de Roz Ar Wern en direction de Saint Quay Perros ;
- 9 - Point de vue sur les carrières, route de Randreus ;
- 10 - Chemin de la Messe en direction du Nord ;

## 11 - Boulevard Clémenceau vers la plage de Trestrignel.

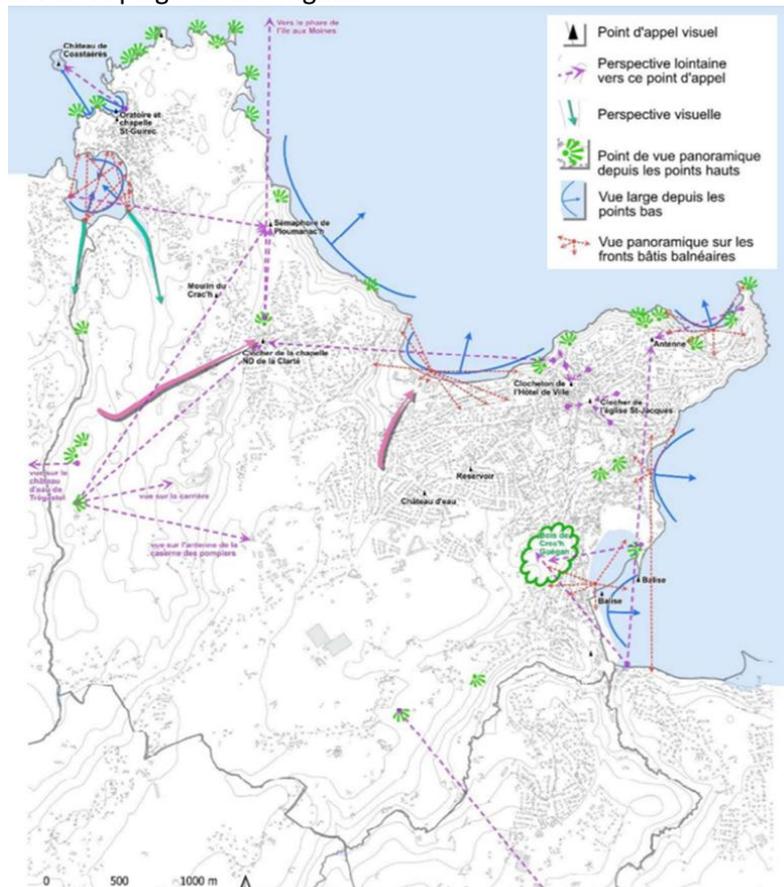


Figure 42 - Carte de la lecture sensible des paysages © MM

### 1-2 Le projet

Par arrêté en date du 23 août 2022, le ministère de la Culture a modifié le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec en définissant 2 périmètres que sont « *Ploumanac'h* » et « *Balnéaire et littoral* ».

Suite à l'approbation de ces périmètres, la procédure des révisions du SPR conduit à l'élaboration de l'outil de gestion : le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.

Les articles L.631-1 à L.631-5 du code du patrimoine définissent les modalités d'élaboration du PVAP.

Ce document a pour objectifs principaux de :

- Mieux connaître, protéger et valoriser le patrimoine perrosien riche et diversifié ;
- Disposer d'un document qui permette de remplir ses objectifs tout en étant adapté aux nouveaux modes de vie et enjeux urbains ;
- Améliorer le cadre de vie ;
- Renforcer l'attractivité de la ville.

Le PVAP a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

L'élaboration de ce PVAP a permis la mise en conformité du règlement graphique avec le modèle de la légende fixé par arrêté ministériel du 10 octobre 2018

Dans le règlement graphique les immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques sont indiqués, à titre indicatif car ils sont soumis à une législation spécifique

Le règlement écrit se compose de 2 cahiers : un premier cahier sur le cadre de l'application réglementaire et un 2nd qui correspond au règlement écrit. Ce dernier est divisé en 3 grands chapitres (règle urbaine, règle paysagère et règles architecturales) ce règlement écrit contient également un glossaire et des annexes (nuancier, liste des éléments extérieurs particuliers, etc) intégrant le 2nd cahier.

### 1-3 La concertation

Durant la phase de révision du périmètre du SPR de Perros-Guirec, qui s'est déroulée de 2019 à 2022, une concertation a déjà été menée.

Des actions de communication ont été mises en œuvre : articles publiés dans le journal d'information communautaire, le journal municipal ainsi que sur le site internet de Lannion Trégor Communauté, les réseaux sociaux, et des articles dans la presse locale ;

Pour la concertation, un atelier « *patrimoine* » a eu lieu en août 2020 et une exposition publique en extérieur a été effectuée à l'automne 2021.

Dans le cadre de l'élaboration du PVAP, Lannion-Trégor Communauté et la ville de Perros-Guirec ont mis en place une participation citoyenne dont les modalités ont été définies par délibération du Conseil communautaire en date du 7 février 2023 :

↳ Le public a pu adresser au président de LTC ses remarques et observations, tout au long de la procédure, soit par courrier électronique à l'adresse [spr.perros-guirec@lannion-tregor.com](mailto:spr.perros-guirec@lannion-tregor.com), soit par courrier postal à l'adresse CS 10761, 22307 Lannion cedex, soit par contribution écrite sur le registre de concertation disponible en mairie.

→ **Aucune remarque n'a été formulée par le public au cours de la procédure d'élaboration du PVAP.**

Deux balades urbaines ont été organisées en avril 2023 sur les 2 secteurs du périmètre du SPR. Elles ont regroupé une vingtaine de participants qui ont pu échanger sur les enjeux de préservation et de valorisation du PVAP.

Une fois le projet PVAP arrêté, il a fait l'objet d'un examen en Commission à Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA), d'un examen conjoint des personnes publiques associées (PPA) avant d'être soumis à enquête publique avant son approbation.

#### **Remarques de la commissaire enquêteur :**

**\* Je considère que la procédure de la concertation présentée dans la délibération du 7/02/2023 a été respectée et que le bilan de la concertation ainsi que les délibérations du Conseil communautaire de LTC s'y référant, étaient consultables dans le dossier de l'enquête publique.**

**\* Durant les permanences, certaines personnes se sont exprimées oralement sur la qualité de l'exposition qui a été organisée en extérieur.**

### 1-4 Le déroulement de l'enquête

J'ai constaté que :

↳ L'information, la communication et la publicité sur le dossier ont été faites dans le respect des articles 6, 7 de l'arrêté n°24/147 prescrivant l'enquête publique ;

↳ Il y a bien eu deux parutions dans les journaux locaux : le 20/09/2024 et le 10/10/2024. Parution également dans le magazine municipal, sur les panneaux lumineux de Perros Guirec, les pages Facebook et les sites Internet ;

↳ L'affichage de l'avis dans différents lieux de Perros-Guirec (10) et au siège de Lannion Trégor Communauté a été constaté par huissier ;

↳ Le public a pu consulter le dossier papier à la mairie de Perros aux jours et heures habituels d'ouverture durant toute la période de l'enquête publique ;

↳ Le public a pu consigner ses observations sur le registre d'enquête à la mairie de Perros-Guirec, par courrier à l'attention de la commissaire enquêtrice en mairie de Perros-Guirec, par voie électronique à l'adresse suivante : [spr.perros-guirec@lannion-tregor.com](mailto:spr.perros-guirec@lannion-tregor.com). Toutes ces observations étaient imprimées et mises à disposition du public ;

↳ Les quatre permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions ;

↳ La phase de concertation a été conforme aux termes de la délibération du 7/02/2023 « *Définition des modalités de la concertation* ». Le bilan de la concertation a été exposé au conseil communautaire le 26/03/2024, signifiant qu'il n'y avait eu aucune observation formulée par le public au cours de la procédure de l'élaboration du PVAP du SPR de Perros-Guirec.

## 1-5 Le bilan de l'enquête

J'ai relevé 30 observations par courriel, 25 sur le registre papier et reçu 36 personnes durant les permanences. Le public pouvait consulter le règlement graphique que j'avais disposé sur des grandes tables, ce qui leur permettait de repérer le projet de réglementation applicable à leur parcelle et leur bâti.

Les observations étaient souvent accompagnées de pièces jointes : photos, cadastres, questions et commentaires sur le règlement écrit et graphique

De ces observations et propositions plusieurs thèmes se sont dégagés que j'ai classés dans un tableau avec les observations correspondantes inclus dans le procès-verbal des observations.

- **Remise en cause de la classification de la parcelle et de la typologie du bâti** : 10 observations :

Courriel n°2 – R2 registre papier : M. et Mme BLANCHARD  
Courriel n°10 - M. David PALISSIER  
Courriels n°12,15 – R14 registre papier Ms Arnaud et Guy CHAPERON  
Courriel n°13 – M. Jean POUPEAU  
Courriels n°14 et 17 - Mme Geneviève VERMEERSCH - M. Hubert VERMEERSH  
Courriel n°24 – R7 C7 registre papier - Mr Kerdudo et Mme Porret  
Courriel n°28 - Mme Emmanuelle MOTREFF  
R5 – C5 registre papier – Mme Hélène MARTIN  
R6 – registre papier - Mme HELLEBOID Marie Céline  
R10 – C10 registre papier - M. HECQUET-PENOT

- **Observations sur le règlement écrit** : 11 observations :

Courriel n°5 - M. Quentin LE HERVÉ  
Courriel n°8 – R11 C11 registre papier HeG Architecture - Gérald HECQUET  
Courriel n°11 - Mme Hélène PÉNOT-MARTIN  
Courriel n°16 - M. Dominique DUFUMIER  
Courriel n°18 - M. NICOLAS pour Mme CORNET  
Courriel n°20 - M. Bernard DUMERGUE  
Courriel n°22 - M. Vincent THILY  
Courriel n°25 - Citoyen à Perros  
Courriel n°27 – anonyme  
Courriel n°30 - Agence d'Anaïs NICOLAS architecte  
R3 registre papier : M. Marc DUHAMEL

- **Observations sur le règlement graphique** : 10 observations

Courriel n°3 – M. Jean Yves KERAUDY  
Courriel n°4 – M. LOCHOU  
Courriel n°5 – M. Quentin LE HERVÉ  
Courriel n°9 – R17 registre papier - M. Bernard de VERGNES  
Courriel n°22 – M. Vincent THILY  
Courriel n°25 – Citoyens à Perros  
Courriel n°26 – R20 C20 -registre papier - Ms L. CINOTTI ; Y. VIGARIÉ ; D. BROCHARD ; B. ROSPABÉ ; P. MONSALLIER  
Courriel n°29 – Mme Evelyne MATTEI  
R1 C1 registre papier – Ms Jean Christophe LAVAUX et M. Loïc BADOUARD  
R4 C4 registre papier - M. et Mme GEFFROY René-Louis

- **Le petit patrimoine bâti** : 2 observations

Courriel n°16 M. Dominique DUFUMIER  
R19 C19 registre papier – M. et Mme Alain DUFUMIER

- **Le GR34** : 2 observations

Courriel n°18 M. NICOLAS pour Mme CORNET  
Courriel n°28 Mme Emmanuelle MOTREFF

- **Observations sur le fond du dossier** : 6 observations  
 Courriel n°19 - M. Thierry Raoul  
 Courriel n°20 - M. Bernard DUMERGUE  
 Courriel n°21 – R10 C10 - R23 C23 registre papier M. et Mme HECQUET et PENOT  
 Courriel n°22 - M. Vincent THILY  
 Courriel n°25 – Citoyens à Perros  
 Courriel n°27 – anonyme
- **Questions diverses** : 2 observations  
 Courriel n°11 Mme Hélène PÉNOT-MARTIN  
 Courriel n°25 – Citoyen à Perros
- **Demandes particulières** : 6 observations  
 Courriel n°6 – M. Jehan DE France  
 Courriel n°7 – Mme Geneviève MENGUY  
 Courriel n°21 – R10-C10 registre papier M. et Mme HECQUET et PENOT  
 Courriel n°23 R19 C19 - M. et Mme DUFUMIER Alain et Christine  
 Courriel n°29 - Mme Evelyne MATTEI  
 R9 registre papier - M. et Mme THOMAS-LE GOFF
- **Observations de la commissaire enquêteur** : 3 questions

**Remarque de la commissaire enquêteur :**

*\* Toutes ces observations et questions ont été reportées dans le procès-verbal des observations remis et commenté le 13 novembre 2024, au siège de Lannion Trégor Communauté en présence de Mmes BARRAS (LTC) et BOULEAU (Commune de Perros-Guirec).*

**1-6 Mémoire en réponse de Lannion Trégor Communauté**

J'ai reçu le mémoire en réponse par voie électronique le 28 novembre 2024.

**Remarques de la commissaire enquêteur :**

*\* LTC n'a pas utilisé le tableau de présentation des observations, classées par thèmes, évoqué ci-dessus pour répondre au public mais il a intégré les réponses directement, sous chaque observation du procès-verbal, ce qui en constitue son mémoire en réponse.*

*\* Je note l'attention particulière qui a été apportée par LTC pour répondre à chaque observation, question et/ou remarque. Certaines d'entre elles ont été prises en compte pour préciser, améliorer ou modifier des articles du règlement écrit ou des classements de parcelles dans le règlement graphique.*

**2/ Appréciations de la commissaire enquêteur**

**2.1 Méthode de la commissaire enquêteur pour fonder ses appréciations**

Afin de ne pas alourdir le rapport « *Conclusions et avis* », j'ai fait la synthèse des observations en reprenant leurs références et les réponses de LTC pour chacune d'entre elles, puis je les ai regroupées pour émettre mes appréciations.

**Remarque de la commissaire enquêteur :**

*\* Toutes les références des observations, les pièces jointes se trouvent de façon exhaustive dans le procès-verbal joint aux rapports.*

**2.1.1 Observations du public et réponses de LTC sur le règlement graphique**

**Courriel n°2 – R2 sur le registre papier**

BOUCHERIE BLANCHARD Mr Blanchard Yoann

**Réponse LTC :**

*« ... la parcelle AP 319 ne correspondant pas aux critères de la typologie « Espace libre à dominante végétale », elle sera identifiée en tant qu'«immeuble non bâti ou autre espace libre soumis aux règles générales en matière de qualité*

*architectural, urbaine et paysagère ». Cette remarque s'applique également sur la parcelle voisine (AP 318) qui sera également modifiée. »*

#### **Courriel n°3**

M. Jean-Yves KÉRAUDY

Observations qui concernent les "murs de soutènement" et les « passages ou liaisons piétonnes", qui sont situés au niveau du Boulevard de la Mer devenu Boulevard Yvon Bonnot compris dans le périmètre identifié "Balnéaire et littoral". (51, 52 rue de Trestrignel, 56 rue de Trestrignel pour le passage piéton existant)

#### **Réponse LTC :**

*« Le règlement graphique du PVAP sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. »*

#### **Courriel n°4**

M. Roger LOCHOU

... l'ancien accès piéton (du milieu) à Porz Nevez a été cédé à un des propriétaires voisins, malgré l'avis négatif du commissaire enquêteur. Les travaux entrepris par ce propriétaire font que l'accès à ce sentier est devenu impossible. L'installation en cours d'une structure métallique condamne l'accès depuis la venelle.

#### **Réponse LTC :**

*« Le règlement graphique sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. Le chemin mentionné dans la remarque (AP 579) sera supprimé sur le règlement graphique ».*

#### **Courriel n°5**

M. Quentin LE HERVÉ

...à l'annexe 2 (éléments extérieurs particuliers), l'élément n°13 et le n°19 bien que listés différemment, constituent en réalité le même monument : la guérite de douanier de la Pointe du Château (rue du Pré Saint-Maur). Il n'y a pas de poudrière connue sur cette zone. Une coquille sur les deux règlements graphiques, l'élément 18 (Poudrière de Ploumanac'h) est indiqué sur la carte de Trestrignel (au niveau de la Pointe du château), et l'élément 19 (à supprimer du coup ? doublon avec le 13) est référencé sur la carte du SPR de Ploumanac'h... Si suppression de 19, ça engendre un trou de 18 à 20...

#### **Réponse LTC :**

*Le rapport de présentation, les annexes du règlement écrit et le règlement graphique seront modifiés afin de rectifier l'erreur identifiée dans la remarque ci-dessus.*

...Le chaos du Bélier ainsi que le chaos du Sphinx ...n'apparaissent pas sur les cartes.

#### **Réponse LTC :**

*L'inventaire des chaos dans le Site Patrimonial Remarquable est non exhaustif. Le choix opéré a été d'identifier en priorité les chaos présents sur des parcelles privées. Toutefois, le règlement graphique sera modifié afin d'identifier le chaos du Bélier et le chaos du Sphinx du fait de leur importance.*

#### **Courriel n°9 - R17 sur le registre papier**

M. Bernard de VERGNES

1/ (...) Je ne comprends pas pourquoi certaines parcelles le long de la rue du Kern (partie Sud) qui sont qualifiées « d'espace perçu » dans le rapport de présentation (fig. 45, p37) deviennent qualifiées de « parc ou jardin de pleine terre » sur le « règlement graphique balnéaire et littoral" ?

Ma parcelle cadastrée AS4 a une surface de 598 m<sup>2</sup> (1000 m<sup>2</sup>) avec un bâti en limite de parcelle le long de la rue du Kern. Pour ces raisons, cette parcelle ne peut donc n'être classée qu'en « espace libre à dominante végétale » sur le « règlement graphique balnéaire et littoral", et en aucun cas en « parc ou jardin de pleine terre ».

#### **Réponse LTC :**

*La carte présente dans le rapport de présentation constitue une première approche, issue d'un repérage sur site, pour qualifier les différents espaces, qui n'a pas suffi à elle seule à déterminer les niveaux de protection du règlement graphique. Le tableau page 35 est incomplet.*

*Certains espaces de « jardin » ou « espace perçu » de ladite carte ont pu être protégés en « parc et jardin de pleine terre » et non en « espace libre à dominante végétale » s'ils présentent un intérêt paysager (surfaces plantées, surfaces à dominante végétale) ou un enjeu de forte sensibilité paysagère (les jardins en pente de Trestrignel sont considérés comme fortement perceptibles et composante majeure de la qualité paysagère du quartier).*

*Le parc de la villa constitue un élément indissociable du bâti auquel il se rapporte, bâtiment d'intérêt patrimonial repéré en tant que « Villa balnéaire ». Le parc constitue l'écrin de la villa, son cadre paysager immédiat, un espace de vide ménagé autour du bâtiment, composé autour de celui-ci dans sa conception d'origine.*

*Concernant le cas particulier de la parcelle citée, le jardin est bien en pleine terre et il présente des qualités paysagères indéniables (jardin en terrasses avec des plantations ornementales, vivaces, arbustes, arbres...), et est fortement perçu depuis la rue du Kern du fait de son implantation dans la pente.*

*Quant à la description de « parc et jardin de pleine terre » du rapport de présentation, elle précise « surface **moyenne** 1000m<sup>2</sup> », ce qui signifie bien qu'il y a des parcelles de plus petite superficie et des parcelles de plus grande superficie. De même, il est écrit concernant l'implantation du bâti : « **généralement** bâtiment isolé en milieu de la parcelle ».*

*Enfin, il convient de rappeler que le libellé des éléments repérés sur le règlement graphique sont imposés par la légende nationale fixée par l'arrêté ministériel du 10 octobre 2018.*

## 2/ Zone de point de vue - partie Ouest de Trestrignel

Dans le PLU figure une zone « point de vue » sur la partie Ouest de l'anse de Trestrignel (...) Je vous sollicite pour que cette zone de point de vue (cône de vue cf PLU article 13) soit reprise dans le PVAP (...)

### Réponse LTC :

*Les points de vue n°1, 2 et 3 du règlement graphique du PVAP reprennent le point de vue identifié dans le PLU mentionné dans la remarque ci-dessus. Le point de vue n°4 du PVAP sera élargi afin de prendre en compte l'ensemble des parcelles impactées par l'autre point de vue inscrit au PLU.*

## Courriel n°25

Citoyen à Perros

Pourquoi les trames bleues et les zones humides n'apparaissent-elles pas dans les plans graphiques comme élément de référence ?

### Réponse LTC :

*Le PVAP n'a pas vocation à faire apparaître sur le règlement graphique les trames bleues et les zones humides. Ces informations sont indiquées dans le Plan local de l'Urbanisme. Il convient également de rappeler que les PVAP sont soumis à une légende nationale fixée par arrêté ministériel en date du 10 octobre 2018.*

Le GR34 n'est pas indiqué comme chemin

### Réponse LTC :

*Une servitude de « passage des piétons sur le littoral » (UL9) est déjà inscrite sur l'ensemble du GR 34 dans le Plan Local d'Urbanisme. L'idée étant de ne pas doubler les prescriptions, le choix opéré lors de l'élaboration du règlement graphique du PVAP était de ne pas identifier le GR. Par ailleurs, il convient de noter que le littoral étant changeant, les aléas peuvent modifier sa topographie et ainsi le tracé du GR peut être amené à évoluer. Le fait de ne pas multiplier la même prescription permet donc de limiter le nombre de procédures de modification des documents à réaliser si le tracé était amené à évoluer.*

Les parcelles marquées partiellement dans une caractéristique (souvent en « espace libre à dominante végétale ») le sont-elles pour toute la parcelle ou juste pour ce qui est indiqué sur le graphique ? (...) De même des parcelles intégrées dans des quartiers ne sont pas caractérisées, comme si la caractéristique qui « entoure » le quartier valait pour toutes les parcelles le composant ?

### Réponse LTC :

*Les règles associées aux typologies identifiées par le règlement graphique s'appliquent uniquement sur ce qui est repéré. Ainsi une parcelle peut être partiellement impactée par des règles paysagères et/ou urbaines.*

## SPR Balnéaire et Littoral

**Parcelle AP315** (square Maréchal de Lattre de Tassigny) : ce parc, même de petite taille, n'est pas référencé (...)

### Réponse LTC :

*La parcelle mentionnée dans la remarque ci-dessus fait l'objet d'un dépôt d'une autorisation d'urbanisme pour un projet d'intérêt général en cours d'instruction au regard du PLU et de la ZPPAUP en vigueur.*

**Parcelle AR368** (propriété place du Marché) : cette parcelle est à la fois boisée dans sa partie ouest et en rocaille à l'Est ; il nous semble qu'elle devrait être référencée en « parc et jardins de pleine terre » ou « espace libre à dominante végétale ».

### Réponse LTC :

*Une partie de la parcelle AR 368 fera l'objet d'une requalification en « espace à dominante végétale » afin de garantir le maintien de la dominante végétale. Cette remarque s'applique également sur les parcelles voisines (AR 647, AR 577, AR 649 et AR 375) qui seront également identifiées, en partie, comme « espaces à dominante végétale ».*

**Parcelle AR386** (place du marché) : des espaces enherbés existent le long de la montée et au centre de cette place, qui n'ont pas été référencés

#### **Réponse LTC :**

*Conformément à ce qui est indiqué dans le rapport de présentation, les éléments identifiés en tant que « séquences naturelles » correspondent à des alignements végétaux dont l'intérêt réside dans la composition d'ensemble des sujets, et à des arbres urbains d'alignement, en accompagnement de voirie ou structurant un espace public. La végétation des espaces enherbés mentionnés dans la remarque ci-dessus ne correspond pas aux caractéristiques des « séquences naturelles ».*

**Chemin noté entre les parcelles AP50 et AP51** : ce chemin n'existe plus depuis la décision du Conseil Municipal du 20 juin 2014 (...)

#### **Réponse LTC**

*Le règlement graphique sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. Le chemin identifié entre les parcelles AP 50 et AP 51 sera donc supprimé du règlement graphique.*

**Parcelle AP183** (Chemin de la Messe) : il manque les chemins (notés sur le plan cadastral) autour des rochers dits d'escalade, eux-mêmes à mentionner en tant que « autres éléments naturels. De même, le rocher situé dans la propriété de l'Hôtel Manoir du Sphinx (**parcelle AR98**) devrait aussi être référencé.

Le chemin dans la **parcelle AS41** manque (jonction rue Maurice Denis et boulevard de Trestrignel) n'est pas indiqué

#### **Réponse LTC**

*L'inventaire des chaos dans le Site Patrimonial Remarquable est non exhaustif. Le choix opéré a été d'identifier en priorité les chaos présents sur des parcelles privées. Toutefois, le règlement graphique sera modifié afin d'identifier le chaos du Sphinx du fait de son importance. Une mention rappelant que l'inventaire du PVAP n'est pas exhaustif sera ajoutée en introduction du chapitre dédié aux éléments naturels identifiés (2.2.5, p. 26). Par ailleurs, il est proposé de reformuler, dans le règlement écrit du PVAP, la règle comme suit : « Les éléments naturels (chaos), même non repérés sur le règlement graphique, sont conservés. Ils ne doivent être ni détruits même partiellement, ni recouverts ».*

*Par ailleurs, la proposition d'ajout de repérage du chemin sera étudiée et prise en compte si leur pertinence est avérée.*

**Parcelle AS119** : cette parcelle n'est pas référencée comme « parc ou jardin de pleine terre » alors que toutes celles autour le sont (...)

#### **Réponse LTC**

*La parcelle AR 119 mentionnée dans la remarque ci-dessus fait l'objet d'un dépôt de permis de construire instruit au regard du PLU et de la ZPPAUP en vigueur.*

**Parcelle AV316** (parking du Carrefour City) : la sortie du parking sur la Place de l'Église n'est pas indiquée comme goudronnée. Il manque aussi le mur du parking de la pharmacie, qui longe le petit bâtiment indiqué sur le plan

#### **Réponse LTC**

*Un projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est actuellement en cours de réalisation, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) mené par Lannion-Trégor Communauté. Par ailleurs, il est rappelé qu'afin d'associer les Trégorrois à l'élaboration du PLUi-H, plusieurs modalités de concertation du public ont été fixées. Les contributions et observations du public peuvent :*

- *Etre consignées dans les registres ouverts à cet effet dans les mairies des communes membres de Lannion-Trégor Communauté et au siège de Lannion-Trégor Communauté (aux jours et heures habituels d'ouverture des établissements correspondants) ;*
- *Etre adressées par voie postale en précisant que ces observations portent sur le PLUi-H à l'adresse : Lannion-Trégor Communauté, 1 rue Monge, CS 10761, 22307 Lannion Cedex ;*
- *Etre adressées par courriel à l'adresse suivante : [pluih@lannion-tregor.com](mailto:pluih@lannion-tregor.com)*

*Le règlement graphique sera modifié afin de prendre en compte la deuxième partie de la remarque ci-dessus. Le mur qui longe la parcelle AV 475 sera donc identifié en tant que « mur protégé » sur le règlement graphique. Dans le cas du muret de la pharmacie, il n'avait pas été jugé d'intérêt patrimonial.*

**Parcelles AV326 et AV323** : la partie végétale existante se trouve sur la parcelle AV323 et non AV326

**Réponse LTC :**

*Le règlement graphique sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. La parcelle AV 326 ne correspondant pas aux critères des « espaces libres à dominante végétale », elle sera identifiée en tant qu'« espace libre ». L'analyse de la remarque a permis de pointer une erreur d'identification sur la parcelle AV 232 qui sera également identifiée en tant qu'« espace libre ».*

**Parcelle AP189** : cette parcelle, bien que cachée des rues de Trolay comme Malban car enclavée, est un espace « parc ou jardin de pleine terre » ; (...)

**Réponse LTC :**

*Les propositions d'identification des parcelles mentionnées dans la remarque ci-dessus seront étudiées et prises en compte si leur pertinence est avérée.*

**Parcelle AR364** (place du Marché – rue Théodore Botrel) : les arbres situés au sud de la parcelles ne sont pas mentionnés en « séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble »

**Parcelle AW152** : un arbre remarquable (eucalyptus) manque

**Parcelle AP142** : les trois arbres situés sur cette parcelle sont à noter comme « arbres remarquables » au même titre que ceux de la parcelle voisine AP141 de l'Hôtel des Costans

**Parcelle AP141** : l'arbre remarquable noté sur la parcelle AP153 est sur la parcelle AP141

**Parcelle AP154** : présence d'un érable ancien à référencer comme arbre remarquable

**Parcelle AP312** : un saule (maintes fois rabattu) est présent sur cette parcelle, rappelant le nom de cette propriété (villa Les Saules) : à caractériser en arbre remarquable

**Parcelle AO131** (hôtel Agapa) : 2 oliviers multi centenaires bordent l'allée qui mène à l'hôtel et un thuya à l'entrée piétonne.

**Parcelle AO44** : une double rangée de chênes verts devrait être référencée comme « séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble »

**Parcelle AP560** (18 boulevard Clémenceau) : 2 cèdres bleus à référencer comme arbre remarquable

**Réponse LTC :**

*Les propositions d'ajout de repérage seront étudiées et prises en compte si leur pertinence est avérée.*

**Parcelle AP422** : la haie de tilleul du côté de la rue des Bons Enfants semble bien être marquée comme « séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble »

**Réponse LTC :**

*La valeur de l'ensemble réside dans sa composition en séquence.*

Il manque aussi une telle « séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble » du côté Est de ces tilleuls et perpendiculaire à la rue des Bons Enfants

**Réponse LTC :**

*La séquence perpendiculaire à la rue des Bons enfants figure bien sur le règlement graphique*

**Pour information** : parcelle AR111 : une borne vient d'être installée sur ce « point de vue, perspectives à préserver ou à mettre en valeur » (...)

**Réponse LTC**

*La remarque n'appelle pas de réponse particulière dans la mesure où elle n'a pas de lien direct avec le PVAP. Elle sera néanmoins étudiée par la Ville de Perros-Guirec*

**Parcelle AS28** (parking de Trestrignel) : des bandes enherbées et végétalisées existent : les indiquer ?

**Réponse LTC**

*Conformément à ce qui est indiqué dans le rapport de présentation, les éléments identifiés en tant que « séquences naturelles » correspondent à des alignements végétaux dont l'intérêt réside dans la composition d'ensemble des sujets, et à des arbres urbains d'alignement, en accompagnement de voirie ou structurant un espace public. La végétation des bandes enherbées et végétalisées mentionnées dans la remarque ci-dessus ne correspond pas aux caractéristiques des « séquences naturelles ».*

**SPR Ploumanac'h**

**1/ Chapelle Saint-Guirec, moulin à marée (hors SPR) sur l'estuaire du Petit Traouiéro :** pourquoi ces monuments ne sont pas identifiés comme immeubles classés ? (...)

**Réponse LTC**

*La chapelle Saint-Guirec n'est pas indiquée comme immeuble classé car elle n'est pas protégée au titre des monuments historiques. Elle est identifiée comme « immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées – type S : édifice singulier » dans le PVAP.*

*Le PVAP s'applique uniquement dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable. Le moulin à marée étant situé en dehors du périmètre du SPR, il ne peut pas être identifié et protégé au titre du PVAP. Toutefois, il convient de noter que le moulin à marée est protégé, au titre du site classé formé par le moulin des Petits Traouieros, l'étang, le lac et la chaussée du moulin mis en place par le décret du 14 mars 1943.*

**2/ Dignes et cales :** elles ne sont pas indiquées sur le règlement graphique en « mur de clôture, mur de soutènement, quai » (...)

**Réponse LTC**

*Les digues et les cales sont situées, sur le domaine maritime, en dehors du périmètre du Site Patrimonial Remarquable, elles ne peuvent donc pas être identifiées et protégées au titre du PVAP. L'analyse de cette remarque a permis de pointer des erreurs d'identification à rectifier sur le règlement graphique qui identifie, à deux endroits, des cales en dehors du périmètre du SPR. L'identification de ces cales sera donc supprimée sur le règlement graphique.*

**3/ Parcelle AD83 :** non marquée comme Landes

**Réponse LTC**

*Le règlement graphique sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. Par ailleurs, l'analyse de cette remarque a permis de pointer d'autres oublis d'identification de parcelles en tant que « espace libre à dominante végétale – landes ». En effet, plusieurs parcelles ne disposent pas du « L » qui permet de les identifier en tant que « Landes ». Un « L » sera donc ajouté, sur le règlement graphique, sur les parcelles suivantes : AD 4, AD 83, AB 113 et AB 116.*

**4/ Parcelles AD63 et AD64 :** à qualifier en « espace libre à dominante végétale - Landes » comme les parcelles voisines

**Réponse LTC**

*La parcelle AD 64 sera identifiée en tant que « espace libre à dominante végétale – landes » sur le règlement graphique. En revanche, la parcelle AD 63, composée d'une allée et d'un espace de stationnement, ne correspond pas aux caractéristiques de la typologie « landes », elle sera donc laissée en « espace libre » sur le règlement graphique.*

**5/ Il manque le chemin qui longe ou coupe les parcelles AD64, AD70 et 71, AD398, AD78, AD95, AD96, AD97, AD90, AD 89 et AD 110 (et qui commence hors SPR entre les parcelles AD62 et AD352) ; celui qui mène au rocher dit « Le Bélier » et traverse les parcelles AD91 et AD84 ; celui qui part de ce rocher pour rejoindre la maison du Littoral et traverse les parcelles AD84, AD85, AD86, AD87, AD88 et AB98**

**Réponse LTC**

*L'inventaire des chemins dans le Site Patrimonial Remarquable est non exhaustif et le PVAP n'a pas vocation à repérer l'ensemble des chemins de la commune. Une mention rappelant que l'inventaire du PVAP n'est pas exhaustif sera ajoutée en introduction du chapitre dédié aux passages ou liaisons piétonnes à maintenir ou à créer (2.1.8, p. 19).*

**6/Parcelle AD83 :** le rocher du Bélier n'est pas indiqué en tant que « autre élément naturel »

**Réponse LTC**

*L'inventaire des chaos dans le Site Patrimonial Remarquable est non exhaustif. Le choix opéré a été d'identifier en priorité les chaos présents sur des parcelles privées. Toutefois, le règlement graphique sera modifié afin d'identifier le chaos du Bélier du fait de son importance. Une mention rappelant que l'inventaire du PVAP n'est pas exhaustif sera ajoutée en introduction du chapitre dédié aux éléments naturels identifiés (2.2.5, p. 26).*

**7// manque le chemin dit « chemin du Phare » entre la parcelle AD110 et la Maison du Littoral (parcelle AB10) et qui longe les parcelles AB97 et AB12**

Le chemin sur la **parcelle AD2** qui longeait la côte pourrait être réhabilité.

**Réponse LTC**

*L'inventaire des chemins dans le Site Patrimonial Remarquable est non exhaustif et le PVAP n'a pas vocation à repérer l'ensemble des chemins de la commune. Une mention rappelant que l'inventaire du PVAP n'est pas exhaustif sera ajoutée en introduction du chapitre dédié aux passages ou liaisons piétonnes à maintenir ou à créer (2.1.8, p. 19).*

8/ Les chemins, digue et chaos de la pointe de la Bastille (notamment le rocher de la Bastille) ne sont pas référencés

**Réponse LTC**

*L'inventaire des chemins et des chaos dans le Site Patrimonial Remarquable est non exhaustif. Une mention rappelant que l'inventaire du PVAP n'est pas exhaustif sera ajoutée en introduction du chapitre dédié aux passages ou liaisons piétonnes à maintenir ou à créer (2.1.8, p. 19), et du chapitre dédié aux éléments naturels identifiés (2.2.5, p. 26). Toutefois, le règlement graphique sera modifié afin d'identifier le chaos de la Bastille du fait de son importance.*

**Courriel n°26** R20-C20 registre papier

Ms L. CINOTTI ; Y. VIGARIÉ ; D. BROCHARD ; B. ROSPABÉ ; P. MONSALLIER

(...) Opposition au projet de création d'un passage entre le 72 et le 76 du chemin de la Messe montant vers le bd Georges Clémenceau

Cadastre montre une séparation des lots 107 et 434 se prolongeant en montant entre les lots 110 et 106. (...)

**Réponse LTC**

*Le règlement graphique du PVAP sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. Le passage mentionné sera donc supprimé du règlement graphique.*

**Courriel n°29**

Mme Evelyne MATTEI

(...) Il me semble important de préciser que le chaos de granit « admiré et admirable » doit être le plus possible protégé ainsi que la lande et la nature. (...)

**Réponse LTC**

*L'inventaire des chaos dans le Site Patrimonial Remarquable est non exhaustif. Le choix opéré a été d'identifier en priorité les chaos présents sur des parcelles privées. Les chaos mentionnés dans la remarque ci-dessus, situé sur la parcelle AD 61 et AD 379, et le chaos du Bélier seront identifiés au règlement graphique. Le chaos situé sur la parcelle AD 464 mentionné dans la remarque ci-dessus ne peut être identifié sur le règlement graphique du PVAP, car il est situé en dehors du périmètre du SPR.*

Le lot 64 est de la lande

Les 378/379 et 65 un jardin

Le lot 464 a également des rochers encadrés de plaques de béton gris.

**Réponse LTC**

*Concernant les parcelles citées dans la remarque ci-dessus :*

- la parcelle AD 64 sera identifiée comme « espace libre à dominante végétale – landes » sur le règlement graphique ;
- les parcelles 378 et 379 sont déjà identifiées comme « espace libre à dominante végétale » ;
- la parcelle AD 65 sera identifiée comme « espace libre à dominante végétale » ;
- la parcelle 464 est située en dehors du périmètre du Site patrimonial remarquable.

(...)Des terrains autour de la plage ne sont pas du tout entretenus (...)

**Réponse LTC**

*La remarque n'appelle pas de réponse particulière dans la mesure où elle n'a pas de lien direct avec le PVAP.*

**R1 – C1**

M. LAVAUX Jean Christophe et M. BADOUARD Loïc

Classement des arbres dans le secteur de la place du marché

**Réponse LTC**

*Les propositions d'ajout de repérage des arbres seront étudiées et prises en compte si leur pertinence est avérée.*

**R2** voir courriel n°2

M. et Mme BLANCHARD

**Réponse LTC**

*Le règlement graphique du PVAP sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. En effet, la parcelle AP 319 ne correspondant pas aux critères de la typologie « Espace libre à dominante végétale », elle sera identifiée en tant qu'« espace libre ». Cette remarque s'applique également sur la parcelle voisine (AP 318) qui sera également modifiée.*

## **R6**

Mme HELLEBOID Marie Céline

Dans le PVAP, ma maison (construction initiale datant des années 60, extension année 2000) et classée « villa balnéaire », ce qu'elle n'est pas. Je souhaite donc qu'elle soit reclassée en bâti non protégé, soumis aux règles générales.

### **Réponse LTC**

*Le règlement graphique sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. En effet, les caractéristiques architecturales de la construction située sur la parcelle AS 81 ne justifient pas l'identification en tant qu'« immeuble protégé ». Cette erreur de report graphique sera rectifiée et l'immeuble sera donc identifié en « immeuble non protégé ». Cette remarque s'applique également aux bâtiments des parcelles voisines (AS 82 et AS 78).*

## **R7 – C7 - courriel n°24**

M. KERDUDO

Parcelle 205 : pourquoi cette délimitation de « place, cours ou autre espace libre » autour de mon habitation et le commerce ?

Cette parcelle est une propriété privée. Cette règle est appliquée sur des parkings, voirie d'accès ce qui n'est pas le cas de ma propriété privée.

### **Réponse LTC**

*Le règlement graphique sera modifié. Le repérage de la parcelle, mentionnée dans la remarque ci-dessus, en tant que « place, cour ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier » sera revu afin d'exclure les parties arrières de la construction principale. Ces espaces correspondent à des espaces dont la requalification est nécessaire pour la mise en valeur du patrimoine. A noter toutefois que la délimitation d'espace libre à dominante minérale à requalifier ne s'applique pas qu'aux espaces publics. La requalification d'espaces libres même privés peut être demandée au regard de l'enjeu de mise en valeur du bâtiment protégé et des enjeux de mise en valeur du bourg.*

## **R13 – C13**

Mme Christine ZOBEL

Ma maison était classée sur l'ancien SPR, elle est connue de tous avec sa mare et son petit pont. Je souhaite qu'elle apparaisse sur le SPR 2024. (...)

### **Réponse LTC**

*Les caractéristiques du bâtiment mentionné dans la remarque ci-dessus ne correspondent pas aux typologies architecturales identitaires de Perros-Guirec protégées dans le PVAP. Il convient également de souligner que le bâtiment n'était auparavant pas situé. Toutefois, alors qu'il n'était auparavant pas situé dans l'ancien périmètre du SPR (mais dans le périmètre de protection des abords de l'église Saint-Jacques), le bâtiment est aujourd'hui inclus dans le nouveau périmètre du SPR. A ce titre, il est donc soumis à des règles qui visent à maintenir une qualité architecturale, urbaine et paysagère d'ensemble au sein du périmètre. Par ailleurs, des éléments patrimoniaux tels que le jardin et le mur de clôture situés sur la parcelle sont protégés au titre du PVAP.*

## **R14 – C14 - courriels 12 et 15**

Mrs Guy et Arnaud CHAPERON

Demande de changement de classement de leur propriété, la villa KER Angwell (...)

### **Réponse LTC**

*Aucune dérogation n'est possible, ce sont les règles édictées dans le PVAP qui s'appliquent à l'ensemble des propriétaires privés ou publics.*

*Par ailleurs, il convient de préciser que l'interdiction de construire sur ou à la place de terrasses existantes vise à garantir le maintien de la lisibilité de la typologie architecturale de la construction.*

*La réduction des possibilités de construction au sein des espaces qualifiés comme « parc ou jardin de pleine terre » vise à maintenir un écrin paysager autour du bâtiment protégé et, à une échelle plus large, à garantir une qualité paysagère au sein du SPR. Il convient également de noter que la réflexion en termes de possibilité de construction s'est faite à l'échelle de l'îlot et pas uniquement de la parcelle. De plus, le PVAP autorise la construction d'extension et d'annexe*

*mesurée au sein des « parcs et jardins de pleine terre ». A noter que les droits à construire sont également réglementés par le PLU. Enfin, il convient également de rappeler que le PVAP constitue une servitude d'utilité publique annexé au PLU.*

## **R16**

M. Vincent MASSART

1/ Nous sommes propriétaires du 76 chemin de la Messe. Nous lisons un projet de chemin piétonnier entre notre propriété et notre voisin (72 chemin de la Messe) (...)

### **Réponse LTC**

*Le règlement graphique du PVAP sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. Le passage mentionné sera donc supprimé du règlement graphique*

2/Par ailleurs, nous avons des soucis de ruissellement des eaux pluviales de la résidence Riva Bella. Les eaux pluviales de la toiture se déversent sur notre falaise qui s'écroule. (...)

### **Réponse LTC**

*La remarque n'appelle pas de réponse particulière dans la mesure où elle n'a pas de lien direct avec le PVAP.*

3/Plus qu'un chemin piéton mieux coûteux et inutile, il nous semble plus judicieux sur le plan de la sécurité du patrimoine, d'enterrer les fils électrique et téléphonique du chemin de la Messe.

### **Réponse LTC**

*La remarque n'appelle pas de réponse particulière dans la mesure où elle n'a pas de lien direct avec le PVAP.*

## **Observations de la commissaire enquêteur**

1/ En complément des observations du public, je m'interroge sur la justification du classement des parcelles (35, 37, 38, 219) (...)

### **Réponse LTC**

*L'identification de ces parcelles a été discutée lors des réunions de travail avec les élus, techniciens et le bureau d'études afin de savoir si les parcelles devaient être identifiées en tant que « parc et jardin de pleine terre » ou « espace libre à dominante végétale ». En effet, les deux typologies paysagères fonctionnent sur les parcelles mentionnées, ayant chacune vocation à garantir la qualité paysagère des jardins qui constituent un élément indissociable des bâtis auquel ils se rapportent, en l'occurrence bâtiments d'intérêt patrimonial repérés en tant que « Villa balnéaire ».*

*Sur le cas précis du secteur de Trestignel, le choix opéré a été de privilégier une approche d'unité en identifiant les parcelles sur les côtes fortement perçus depuis la rue du Kern du fait de l'implantation dans la pente, en tant que « Parc et jardin de pleine terre », et d'identifier les parcelles dans le bas de Trestignel, secteur plus récent, en tant que « espaces libres à dominante végétale ». Toutefois, il est possible de réinterroger ce choix et de modifier l'identification des parcelles mentionnées, sans que cela n'entraîne de modifications importantes en termes de droit à construire pour les propriétaires. En effet, la différence entre les deux typologies réside, d'un point de vue réglementaire, dans le coefficient de pleine terre à maintenir sur l'unité foncière non bâtie (80% pour les parcs et jardins de pleine terre, et 70% pour les espaces à dominante végétale).*

*La question mérite ainsi une analyse plus approfondie qui peut être, par ailleurs, soumise à la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable qui sera amenée à donner son avis sur les modifications à apporter au projet de PVAP, à la suite de la remise du rapport d'enquête, des conclusions et de l'avis de la commissaire enquêteur.*

2/ Dans le secteur de Trestrignel, les cônes de vue ont été modifiés par rapport au PLU.

### **Question :**

Pourquoi cette modification ?

### **Réponse LTC**

*Le PLU de Perros-Guirec identifie plusieurs points de vue, listés dans son rapport de présentation, dont la plupart ne sont pas situés dans le Site Patrimonial Remarquable. Ces points de vue sont représentés graphiquement, par des aplats orange.*

*En ce qui concerne le PVAP, il convient tout d'abord de rappeler que la légende est fixée par arrêté ministériel du 10 octobre 2018. Celle-ci indique le symbole et le libellé pour chaque élément à identifier au règlement graphique du PVAP.*

*Ainsi, les points de vue sont matérialisés par un cône de vue rouge et sont accompagnés du libellé « Point de vue, perspective à préserver et à mettre en valeur ».*

*Sur le règlement graphique du PVAP, les points de vue n°1, 2 et 3 reprennent ainsi sous forme de cônes, le point de vue identifié dans le PLU sur le secteur de Trestignel. Les points de vue situés Chemin de la Messe identifiés au PLU sont matérialisés, en partie, par le point de vue n°4 du PVAP. Toutefois, ce dernier sera élargi afin de prendre en compte l'ensemble des parcelles impactées par les points de vue du PLU.*

#### **Appréciations de la commissaire enquêteur**

*\* Je note à nouveau que chaque observation, question, proposition a obtenu une réponse claire et détaillée.*

*\* Certaines contributions du public ont permis de corriger des erreurs ou compléter des oublis identifiés sur le document graphique, ce que LTC s'engage à prendre en compte et à modifier dans le document. Ces ajustements apportent plus de précisions et renforcent la protection des éléments d'intérêt patrimonial.*

*\* Sur le secteur de Trestignel, LTC reconnaît que la carte et le tableau pour qualifier les différents espaces (page 37) dans le rapport de présentation seront à compléter. Je prends note que certaines demandes sur ce secteur mériteront une analyse plus approfondie et seront soumises à la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable qui sera amenée à donner son avis sur les modifications à apporter au projet de PVAP, à la suite de l'enquête publique.*

*\* Pour certaines questions concernant les projets en cours, LTC rappelle que dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) valant Programme Local de l'habitat (PLUi-H) plusieurs modalités de concertation du public sont fixées.*

**Le public peut s'exprimer soit :**

*- dans les registres ouverts à cet effet dans les mairies des communes membres de Lannion-Trégor Communauté et au siège de Lannion-Trégor Communauté (aux jours et heures habituels d'ouverture des établissements correspondants) ;*

*- par voie postale en précisant que ces observations portent sur le PLUi-H à l'adresse : Lannion-Trégor Communauté, 1 rue Monge, CS 10761, 22307 Lannion Cedex ;*

*- par courriel à l'adresse suivante : [pluih@lannion-tregor.com](mailto:pluih@lannion-tregor.com)*

### **2.1.2 Observations du public et réponses de LTC sur le règlement écrit**

#### **Courriel n°5**

Quentin LE HERVÉ

Annexe 5 : transformer « liste des espèces végétales interdites » par « liste des espèces végétales à proscrire ».

#### **Réponse LTC :**

*Le titre de l'annexe du règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. Le titre de l'annexe sera donc reformulé comme suit : « Liste des espèces végétales à proscrire ».*

#### **Courriel n°8 - R11-C11 registre papier**

HeG Architecture – Gérald HECQUET

Demande de précisions sur :

Page 29 (2.3.1.2.1.4.7.1) :

*"La création de lucarnes à 2 pans ou à pignon droit est autorisée". Je ne sais pas interpréter "lucarne à pignon droit"*

#### **Réponse LTC :**

*La « lucarne à pignon droit » est également appelée « lucarne-pignon » dont une définition est présente dans le glossaire du règlement écrit du PVAP. Afin de faciliter la compréhension, le terme utilisé dans les règles sera celui de « lucarne-pignon ». Toutes les règles mentionnant le terme seront modifiées dans le règlement écrit.*

Page 32 (2.3.1.2.4.2) :

*"Les terrasses existantes ne peuvent pas être construites." J'ai mis un peu de temps à comprendre car elles sont en quelque sortes "déjà construites" ! Puis j'ai compris le sens. Je recommanderais plutôt une formulation du type : "Il est interdit de construire sur ou à la place d'une terrasse existante."*

#### **Réponse LTC :**

*Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. La règle sera donc reformulée comme suit : « Il est interdit de construire sur ou à la place d'une terrasse existante ». Elle sera reprise, pour chaque typologie architecturale, dans le chapitre dédié aux immeubles protégés.*

Page 33 2.3.1.3.1.4.5 :

"Il est interdit de mettre en œuvre deux rangs de percement." Je ne sais pas comment interpréter cette interdiction.

**Réponse LTC :**

*Afin de clarifier la règle, un schéma sera ajouté dans le règlement écrit.*

Pose en feuillure :

"Seule la pose en feuillure est autorisée." Ce terme n'est pas défini dans le glossaire et, après recherche, pourrait renvoyer à plusieurs interprétations (...)

**Réponse LTC :**

*Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. La règle sera donc reformulée comme suit : « La pose en rénovation est interdite. La pose de la nouvelle menuiserie doit se faire dans la feuillure ». Un schéma sera rajouté dans la définition du terme « feuillure » dans le glossaire du règlement écrit.*

Les menuiseries grand jour :

"Les menuiseries grand jour sont interdites." (...)

J'ai aussi rajouté le mot "vitrage" car le glossaire ne parle pas de "menuiserie grand jour" mais de "vitrage grand jour", ce qui le rend plus facile à retrouver.

**Réponse LTC :**

*Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. Le terme « menuiserie grand jour » sera remplacé, dans toutes les règles y faisant référence, par le terme « vitrage grand jour ». Par ailleurs, la règle sera complétée, dans tous les chapitres relatifs aux immeubles protégés, comme suit : « Le vitrage grand jour est interdit sauf pour les percements d'une largeur inférieure ou égale à 40 cm ».*

Garages

"La surélévation des garages à toit plat (...) par un volume est interdite". Je ne comprends pas pourquoi interdire la création d'un ouvrage qui pourrait au contraire embellir une construction qui serait potentiellement inélégante. Pourquoi ne pas laisser la possibilité à l'ABF au cas par cas d'autoriser un embellissement de volumes à toit plat par une surélévation contrôlée ?

**Réponse LTC :**

*La règle citée dans la remarque ci-dessus sera complétée comme suit : « La surélévation des garages à toit plat et des espaces de stationnement, en limite de l'espace public, par un volume est interdite ». L'objectif de cette règle est de maintenir la qualité urbaine de la rue.*

Page 69 (2.3.4.2.2) :

"Les constructions neuves ne doivent pas masquer par leur implantation les façades principales des immeubles protégés" Cette règle s'applique-t-elle que pour une même unité foncière ou aussi si l'on masque la façade principale d'un voisin ?

**Réponse LTC :**

*L'objectif de la règle est d'interdire qu'une nouvelle construction vienne masquer un immeuble protégé qu'il soit situé dans la même unité foncière ou à proximité. Afin de clarifier la règle, elle sera reformulée comme suit : « Les constructions neuves ne doivent pas masquer par leur implantation les façades principales des immeubles protégés (dans l'unité foncière ou à proximité) ».*

Page 73 (2.3.4.3.4) :

"Aucune implantation en cœur d'îlot ne dépasse du front de rue bâti" Attention différentes interprétations possibles : est-ce qu'il ne faut pas que ça "dépasse" depuis la rue (altimétrie relative) ou selon une altimétrie absolue (niveau de la mer "NGF"). Logiquement selon une altimétrie relative, étant donné que ce qui importe c'est le visible.

L'ancien règlement comportait un schéma qui tenait compte de la pente, il ne fallait pas que la construction sur l'arrière dépasse par rapport à la construction sur rue mais depuis un point de vue humain depuis la rue.

**Réponse LTC :**

*Afin de clarifier la règle, un schéma présentant le cas d'un terrain en pente sera ajouté dans le règlement écrit.*

Page 75 (2.3.4.4.7) :

"Les constructions neuves présentent un épannelage dans la pente."

1/ "Épannelage" même après recherche je ne sais pas comment interpréter ce terme. Doit-on lire "Les constructions neuves s'implantant dans une pente." ?

## Réponse LTC :

*Afin de clarifier la règle, un schéma sera ajouté dans le règlement écrit.*

2/ Je ne comprends pas pourquoi contraindre la hauteur dans le règlement alors que le PLU contraint déjà des hauteurs maximales par rapport au terrain naturel. Cela signifie traiter très différemment (voire faire un très grand écart, selon le classement UC UB UA) les propriétaires à 1% de pente près. N'est-ce pas un risque de grandes variations de hauteurs entre les bâtiments ? (...)

## Réponse LTC :

*Le règlement écrit du PVAP réglemente les hauteurs pour les constructions neuves sur l'ensemble du périmètre du SPR, à la fois de manière générale (p. 71-73) et sur les terrains en pente supérieure à 10% (p.75-76) afin de prendre en compte la topographie du territoire.*

*Concernant les règles sur les hauteurs sur un terrain en forte pente, le règlement écrit du PVAP indique que « les constructions neuves présentent un épannelage dans la pente ». Afin de garantir le maintien du gabarit de la hauteur dans le SPR, il est proposé de rajouter la règle suivante dans le chapitre dédié aux constructions neuves sur un terrain en pente supérieure à 10% : « La hauteur du faîtage et de l'égout de la construction neuve s'inscrit dans le gabarit moyen le plus élevé, avec une tolérance de plus ou moins 1,50m. Les constructions existantes en rupture d'échelle (hors gabarit moyen) avec le tissu urbain ne peuvent pas servir de référence ».*

*Le schéma actuellement associé à la règle sur l'implantation des constructions neuves sur un terrain en pente supérieure à 10% sera donc retiré du règlement écrit.*

## Courriel n°11

Hélène PÉNOT – MARTIN Parcelle AS6 19 rue du Kern - 22700 Perros-Guirec

Analyse du règlement écrit du PVAP :

- 1- D'une manière générale, le document est tellement détaillé qu'il me semble globalement plus « flou » que le règlement actuel qui est finalement beaucoup plus simple et donc plus clair

- 2- Page 18 :

*« 2.1.7 Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier*

*2.1.7.1.1 Seuls sont autorisés les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général et liés aux immeubles protégés. »*

Cela signifie-il à terme ou dans la modification du PLU que ces zones seront préemptées / expropriées ?

## Réponse LTC

*La règle sera reformulée comme suit : « Seuls sont autorisés les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques, d'une part liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général, et d'autre part liés aux immeubles protégés.*

- 3- Page 60 : cela concerne les immeubles bâtis non protégés et la réglementation sur les hauteurs

Article 2-3-2-2-1 (sous articles 1 à 4)

Cela me semble très subjectif et possiblement sujet à contestation. En effet, comment se définit un bâtiment en rupture d'échelle ? Quelles seront les références (est-ce l'échelle de la rue, de la zone, de l'ilot ?)

## Réponse LTC

*Afin d'expliquer la règle, une définition et un schéma seront ajoutés dans le glossaire du règlement écrit.*

- 4- Page 71 : hauteur et implantation des constructions neuves

Comment interpréter la hauteur des bâtiments sur les parcelles voisines ne peuvent pas servir de référence (Quelles seront les références, est-ce l'échelle de la rue, de la zone, de l'ilot ?)

## Réponse LTC

*La rupture d'échelle est lorsqu'un bâtiment est hors d'échelle par rapport à la perception visuelle du paysage urbain environnant (par exemple un volume ou une hauteur qui présentent une forte disproportion avec les autres bâtiments). Dans ce cas, un bâtiment hors d'échelle ne peut servir de référence. L'analyse de la remarque ci-dessus permet de pointer une erreur de vocabulaire qui sera rectifiée dans le règlement écrit. Le terme « surélévation » sera remplacé par « nouvelle construction » dans la règle qui sera donc reformulée comme suit : « En cas de constructions comprises entre deux constructions à gabarits en rupture d'échelle, la nouvelle construction se rapporte aux gabarits de la construction la plus proche répondant aux gabarits moyens de la rue » (p. 71).*

- 5- Page 76 :

Pourquoi proscrire complètement les toitures terrasses en zone SPR (alors que la page 81 du rapport de présentation dit vouloir favoriser les constructions contemporaines) ? (...)

**Réponse LTC**

*Tout d'abord, il est nécessaire de rappeler que l'architecture contemporaine ne se limite pas aux toitures terrasses. Par ailleurs, l'interdiction des toitures terrasses sur les constructions neuves visent à assurer une bonne intégration dans le paysage architectural, urbain et paysager du SPR. L'objectif est également d'éviter les effets de masse dans le cadre paysager d'ensemble. Toutefois, il est proposé d'apporter une nuance dans le règlement écrit pour les extensions, en autorisant les toitures terrasses sur les extensions, à condition d'être intégrées.*

- 6- Page 74 à 76 : erreur de numérotation dans les paragraphes de l'article 2-3-4-4

**Réponse LTC**

*La numérotation des chapitres sera reprise afin de prendre en compte la remarque ci-dessus.*

- 7 - Page 76 : cas particulier des terrains en pente :

Le schéma me semble faux ou ne correspond pas à l'article au-dessus : il indique « minimum » au lieu de maximum et la légende précise « façade de plus de 12m » au lieu de façade de moins de 12m. Donc, le dessin n'est pas cohérent avec le titre et la légende.

Je ne suis pas certaine qu'il soit facile d'allier la règle de hauteur maximum avec un terrain en pente dans les 2 sens

**Réponse LTC**

*L'objectif de la règle est d'interdire, sur une parcelle en pente présentant un linéaire d'au moins 12 mètres, l'implantation d'une construction neuve à hauteur identique sur la totalité de la largeur de la parcelle. L'objectif est d'étager la construction pour reprendre les niveaux de faîtes des bâtiments mitoyens.*

*Afin de clarifier le schéma et la règle, la phrase indiquée sur le schéma sera reformulée comme suit : « Linéaire sur rue d'au moins 12 m » et la légende du schéma sera modifiée ainsi : « Schéma pour l'implantation d'une nouvelle construction sur un linéaire de façade d'au moins 12 m, sur un terrain en pente ».*

- 8 - Page 76

Implantation sur 2 terrasses maximum. Il est précisé que l'objectif est de diminuer les déblais remblais.

Plus on construit en terrasse, plus on limite les déblais remblais en adaptant la construction au plus près du terrain.

**Réponse LTC**

*L'objectif est de limiter les déblais remblais mais aussi de limiter les constructions sur les parcelles en pente. Plus on construit en terrasse, moins on conserve le terrain naturel et la végétation présente.*

**Courriel n°18**

M. NICOLAS pour Mme CORNET

(...) remarques sur les pages 74 et 75 du règlement écrit du PVAP : Une hauteur maximale est précisée pour les terrains en pente de plus de 10%. Mais pour les terrains avec des pentes de moins de 10%, mis à part la précision d'une hauteur maximale reprise dans le document graphique, pour certaines parcelles, aucune hauteur n'est précisée pour les constructions neuves. (...)

**Réponse LTC**

*Un chapitre dédié à la hauteur des constructions neuves est développé dans le règlement écrit du PVAP (2.3.4.3, p. 71). L'analyse de la remarque ci-dessus permet de pointer une erreur de vocabulaire qui sera rectifiée dans le règlement écrit. Le terme « surélévation » sera remplacé par « nouvelle construction » dans la règle qui sera donc reformulée comme suit : « En cas de constructions comprises entre deux constructions à gabarits en rupture d'échelle, la nouvelle construction se rapporte aux gabarits de la construction la plus proche répondant aux gabarits moyens de la rue ».*

Observation sur la préservation de la vue sur mer depuis mon domicile (parcelle 15 du PLU) ainsi que sur le respect de l'identité du quartier de Trestrignel. La mise en place de ce nouveau PVAP entraînera-t-elle une modification du PLU notamment sur les parcelles en Zone UCa avec des habitations non classées ? Est-ce que la réglementation de la zone UCa va changer (moins de 50% d'occupation de la parcelle et Hauteur maximum des bâtiments de 9,5 m à la faîtière) (...) Quelles mesures ou recommandations envisagez-vous pour éviter une telle situation ? Serait-il possible d'affirmer une hauteur maximale de construction pour les habitations neuves ou les rénovations dans la zone UCA ( logement classé et non classé) ?

## Réponse LTC

*Le PVAP constitue une servitude d'utilité publique, annexé au document d'urbanisme. Il se superpose donc au PLU et n'entraîne pas de modification de son zonage. De plus, il convient de rappeler qu'un chapitre dédié à la hauteur des constructions neuves est développé dans le règlement écrit du PVAP (2.3.4.3., p. 71) qui empêche la construction de bâtiments en rupture d'échelle tels que des barres d'immeuble. A cela s'ajoute, au niveau du secteur de Trestrignel, l'identification de trois cônes de vue dont l'objectif est de maintenir les points de vue sur le paysage et le cadre urbain exceptionnel de Perros-Guirec, en interdisant « les éléments bâtis et paysagers émergeant en hauteur qui viendraient occulter ou porter atteinte à un élément qualitatif perçu » (p. 27). Enfin, le règlement écrit impose aux constructions neuves de présenter un épannelage dans la pente permettant ainsi de limiter les ruptures d'échelles et les mauvaises insertions des bâtiments dans le paysage, ainsi que le blocage des vues.*

Ma dernière remarque concernant le GR 34, je remarque que la carte graphique indique bien le tracé actuel de ce sentier côtier en tant qu'élément à valoriser. Sur la légende, les chemins y sont décrits comme des « passages ou liaisons piétonnes à maintenir ou à créer ». (...)

## Réponse LTC

*Une servitude de « passage des piétons sur le littoral » (UL9) est déjà inscrite sur l'ensemble du GR 34 dans le Plan Local d'Urbanisme. L'idée étant de ne pas doubler les prescriptions, le choix opéré lors de l'élaboration du règlement graphique du PVAP était de ne pas identifier le GR. Par ailleurs, il convient de noter que le littoral étant changeant, les aléas peuvent modifier sa topographie et ainsi le tracé du GR peut être amené à évoluer. Le fait de ne pas multiplier la même prescription permet donc de limiter le nombre de procédures de modification des documents à réaliser si le tracé était amené à évoluer. Par conséquent, la remarque permet de pointer une erreur d'identification sur le règlement graphique du PVAP qui sera rectifiée : l'identification du GR 34 sur la Pointe du Château sera retirée.*

## Courriel n°20

M. Bernard DUMERGUE

### 5. Matériau des fenêtres

Les chapitres 2.3.1.N.3.1 et 2.3.1.N.3.2 (avec N de 2 à 7) intitulés "menuiseries" édictent des règles concernant les matériaux des fenêtres qui diffèrent selon les classes des bâtiments (...)

## Réponse LTC :

*Les maisons de référence balnéaire ou néo-bretonne (R) datent du 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> quart du XX<sup>ème</sup> siècle. Jusqu'alors non protégées dans l'ancienne ZPPAUP, elles constituent la plus récente typologie de constructions protégée au titre du SPR. L'aluminium a commencé à être utilisé pour les châssis à partir du XX<sup>ème</sup> siècle. A partir de la 2<sup>ème</sup> moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, l'aluminium se répand et tend à se démocratiser, période durant laquelle sont construites les maisons de référence balnéaire et néo-bretonnes. Les édifices singuliers regroupent des constructions hétéroclites qui disposent de contraintes techniques et d'usage différentes pour lesquels une souplesse en termes de matériaux des menuiseries est nécessaire (par exemple, vitrage pour la chapelle, aluminium pour l'abri du canot de sauvetage).*

*Ces considérations expliquent les différences de matériaux pour les menuiseries entre les typologies architecturales dans le règlement écrit du PVAP. Toutefois, l'analyse de la remarque a permis de pointer une erreur matérielle puisque les hôtels de voyageurs (H) qui datent du XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> siècles, présentaient à l'origine des menuiseries en bois. La règle relative aux matériaux des menuiseries des hôtels de voyageurs sera donc reformulée comme suit : « Les menuiseries sont en bois peint. Le PVC et l'aluminium sont interdits ».*

### 6. Partition des fenêtres

Il est précisé aux chapitres 2.3.1.N.3.2 (avec N de 2 à 7) que les "petits bois sont en saillie du vitrage" et que les menuiseries grand jour sont interdites. (...). L'intention est-elle bien d'imposer des partitions même sur les fenêtres en aluminium ?

## Réponse LTC :

*Les règles édictées dans le règlement écrit sont cumulatives. Les règles citées dans la remarque ci-dessus s'appliquent donc également dans le cas d'une menuiserie en aluminium.*

### 7. Volets

Les chapitres 2.3.1.N.3.3 (avec N de 2 à 6) sur les volets diffèrent quelque peu (voir attachement) sans que cela n'apparaisse bien logique. (...) Pourquoi par exemple n'y a-t-il pas de restriction de matériau de volets sur la classe Penty ?

Concernant l'interdiction ou non des volets en aluminium, il faudrait mieux que cela soit homogène avec celle des menuiseries des fenêtres. (...) Ne peut-on pas poser comme principe que les volets en aluminium ne soient autorisés qu'avec des fenêtres en aluminium et sous réserve d'harmonie de finition et de teinte ?

**Réponse LTC :**

*La rédaction des règles sera uniformisée dans l'ensemble des chapitres relatifs aux immeubles protégés, pour chaque typologie architecturale.*

**8. Terrasses et autres aménagements temporaires**

Les terrasses neuves ne sont autorisées que hors façade sur rue. Mais des terrasses (temporaires ?) se sont multipliées récemment devant les hôtels, restaurants et cafés, en partie sur espace privé et en partie sur l'espace public. (...) Le PVAP une fois en vigueur pourra-t-il imposer la disparition des terrasses et autres aménagements temporaires non conforme aux règles édictées ?

**Réponse LTC :**

*Le règlement écrit du PVAP indique la règle suivante : « Les terrasses rapportées avec une structure indépendante posée sur le sol sont interdites » (2.3.6.2.4., p. 86). Cependant, le PVAP n'a pas d'effet rétroactif, les règles s'imposent uniquement aux demandes d'urbanisme futures.*

**9. Nuancier**

Il serait souhaitable que le nuancier proposé à titre indicatif soit étayé par des références à un système reconnu (ex RAL). Le carré blanc des menuiseries est-il blanc ou blanc cassé ?

**Réponse LTC :**

*Le PVAP ne peut indiquer de RAL. Le nuancier est proposé à titre indicatif. Le blanc dans le nuancier est un blanc cassé.*

**Courriel n°22**

M. Vincent THILY

1. Je ne trouve pas évidente la lecture du règlement écrit, notamment en ce qui concerne les règles sur les extensions. (...)Le chapitre sur les extensions pour les immeubles non protégés n'est pas clairement affiché, ce qui peut porter à confusion.

**Réponse LTC :**

*Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. Les règles étant identiques dans les deux cas, les chapitres relatifs aux extensions des immeubles protégés et des immeubles non protégés seront regroupés dans un unique chapitre dédié aux extensions, vérandas et annexes, s'appliquant à la fois sur les immeubles protégés et non protégés.*

2. Sur le même sujet, la lecture des règles sur les clôtures protégées, non protégées et neuves n'est pas facile car il faut aller voir à différents endroits du règlement pour connaître l'ensemble des règles.

**Réponse LTC :**

*Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. Afin de faciliter la lecture, les chapitres sur les clôtures non protégées et les clôtures neuves seront indiqués dans les règles urbaines (2.1.), à la suite du chapitre sur les murs de soutènement, murs de clôture, quais et cales.*

3. Je ne comprends pas le sens de la règle p.32 « Les terrasses existantes ne peuvent pas être construites » ?

**Réponse LTC :**

*Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. La règle sera donc reformulée comme suit : « Il est interdit de construire sur ou à la place d'une terrasse existante ». Elle sera reprise, pour chaque typologie architecturale, dans le chapitre dédié aux immeubles protégés.*

4. Enseigne drapeau (p. 87) : la dimension maximale indiquée (70 cm<sup>2</sup>) me paraît excessivement petite.

**Réponse LTC :**

*Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. La règle sera reformulée comme suit : « L'enseigne drapeau est de format carré de 0.70 m<sup>2</sup> au maximum. »*

5. Règlement graphique : je suggère l'identification comme petit patrimoine, du transformateur électrique, situé au croisement de la rue de Senonnes et du boulevard Yvon Bonnot car il présente un réel intérêt. Il est entièrement en granite rose (cf photo jointe).

**Réponse LTC :**

*Le règlement graphique sera modifié afin d'identifier en tant qu'« élément extérieur particulier à protéger » le transformateur électrique (parcelle AS 214) cité dans la remarque ci-dessus. Par ailleurs, l'analyse de la remarque a permis de pointer un oubli qui sera rectifié sur le règlement graphique. Le transformateur situé sur la parcelle AE 179, sur le secteur Ploumanac'h, sera également identifié sur le règlement graphique, en tant qu'« élément extérieur particulier à protéger ». La liste exhaustive des éléments extérieurs particuliers dans le rapport de présentation et l'annexe du règlement écrit seront modifiées en conséquence.*

6. Rapport de présentation (p. 76) : il me semble que les balades urbaines ne se sont pas déroulées en 2022 mais en 2023.

**Réponse LTC :**

*La date indiquée dans le rapport de présentation sera modifiée afin de rectifier l'erreur de datation identifiée par la remarque ci-dessus.*

**Courriel n°25**

Citoyen à Perros

**Point 3 : le règlement écrit du PVAP**Questions générales pour ces zones SPR

1. Y-aura-t'il des dérogations aux règles pour permettre la réalisation d'accès aux bâtiments concernés pour les personnes en situation de handicaps (...)

**Réponse LTC**

*Le PVAP n'interdit pas la mise en œuvre d'aménagement permettant l'accès PMR aux bâtiments de quelque nature qu'ils soient.*

2. Y-aura-t'il des dérogations aux règles pour permettre la réalisation d'isolation thermique et de production efficace d'énergie renouvelable ? (...)

**Réponse LTC**

*Le PVAP consacre un chapitre aux dispositifs liés à la prise en compte des objectifs environnementaux. Aucune dérogation n'est possible, ce sont les règles édictées dans le PVAP qui s'appliquent.*

3. (...) le bâti a toujours évolué au cours des décennies et des siècles passés : or nous avons l'impression que certaines contraintes imposées dans ce règlement ne permettent plus cette évolution ; pourquoi ne pas plutôt parler d'"harmonie" visuelle dans le cadre de la rénovation de bâtiments ?

**Réponse LTC**

*Les solutions préconisées dans le PVAP répondent aux objectifs de confort thermique d'été et d'hiver. Le bâti ancien présente des caractéristiques propres qui nécessitent d'intervenir de manière spécifique lors des opérations de réhabilitation, notamment thermique, afin de garantir la salubrité et la pérennité du bâti (par exemple, il est nécessaire de maintenir une ventilation naturelle, privilégier le bois qui est un matériau durable, réparable et adaptable, etc). La réglementation nationale tend d'ailleurs à reconnaître la nécessité d'adapter les exigences en termes de rénovation thermique pour le bâti ancien (utilisation de matériaux bio-sourcés, locaux). Un projet de loi visant à adapter les enjeux de la rénovation énergétique aux spécificités du bâti ancien est actuellement à l'étude (voir le projet de loi présentée au Sénat le 8 octobre 2024).*

*Par ailleurs, les règles du PVAP peuvent être amenées à évoluer afin de prendre en compte l'évolution des solutions en termes d'économie d'énergie, s'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale de ses dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti, urbain et paysager. La procédure de modification du PVAP est régie par les articles L. 631-4 et R. 631-6 à D. 631-11 du Code du patrimoine. La Commission locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR), chargée du suivi du document après son approbation, sera consultée sur tout projet de modifications du PVAP.*

4. (...) continuité écologique sur ces zones : comment concilier une gestion des clôtures qui ferme des espaces et la nécessaire possibilité pour la faune sauvage de pouvoir circuler dans ces zones (...)

**Réponse LTC**

*Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. Une règle sera ajoutée dans le chapitre dédié aux clôtures, afin de permettre le passage de la petite faune.*

5. L'aspect « *sauf s'ils/elles sont visibles depuis l'espace public* » pour interdire certains aménagements du patrimoine bâti peut être considéré comme trop général et pénalisant : pourquoi ne pas décider au cas par cas, en imposant par exemple de cacher des éléments trop différents (par exemple véranda sur bâtiment protégé de type « *penty* ») par de la végétation ?

**Réponse LTC**

*Les règles architecturales du PVAP ont pour objectif de préserver les façades du bâtiment protégé. L'application de règles au cas par cas et de règles paysagères ne suffiraient pas à atteindre cet objectif.*

Réflexions ponctuelles

2.1.2.1.5 : les garde-corps peuvent être à modifier par rapport à des règles sécuritaires : ils ne peuvent être conservés tels quels et doivent pouvoir être modifiés dans certaines conditions (conserver le type de matière utilisé par exemple) (cf 2.3.1.2.2.8 par exemple)

**Réponse LTC**

*Le règlement écrit du PVAP indique la règle suivante : « Les garde-corps peuvent être adaptés pour être mis aux normes ».*

2.1.2.1.6 : comment agrandir des allées (de garage ou piétonne) pour les adapter (comme dans le 2.1.2.1.7) ?

**Réponse LTC**

*Le sens de la phrase n'est pas compris de manière certaine. Si la remarque porte sur l'élargissement de percements existants, il est proposé de rajouter une règle autorisant l'élargissement des percements existants, dans la limite des dimensions déjà indiquées dans le règlement écrit et à condition de reconstituer à l'identique les éléments de marquage de l'accès aux parcelles d'origine ou d'intérêt patrimonial (piliers, portes, portails ou portillons).*

2.1.6.1.2.1 : que veut dire « ancien » ? il serait souhaitable de pouvoir prendre en compte les nouvelles obligations et organisation de voirie, notamment pour les personnes à mobilité réduite et contre le réchauffement climatique : (...)

**Réponse LTC**

*Afin de clarifier le terme, la règle sera reformulée comme suit : « Les éléments de voirie en pierre d'intérêt patrimonial (dalles, pavés, bordures, marches, seuils, bornes, perrons...) seront conservés ou réemployés sur place, sauf impossibilité technique ». La prise en compte de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite se fait à chaque aménagement. En ce qui concerne la végétation, le règlement écrit indique la règle suivante dans le chapitre mentionné dans la remarque ci-dessus : « La place du végétal est à prévoir dans les restructurations d'espaces publics. La surface*

2.1.6.1.2.4 : plutôt utiliser des pavés de granit rose que des alvéoles, qui peuvent être difficiles pour les piétons

**Réponse LTC**

*Des exemples de revêtements sont listés dans le glossaire du règlement écrit du PVAP. Les dalles alvéolées sont listées comme exemple de revêtements moyennement perméables, dédiés au stationnement. Le granit est bien mentionné dans cette liste, comme revêtement très perméable.*

2.1.6.1.4 : faire en sorte que le mobilier urbain ne gêne pas la circulation des piétons

**Réponse LTC**

*La remarque n'appelle pas de réponse particulière dans la mesure où elle n'a pas de lien direct avec le PVAP.*

2.1.7.2.4 : avoir une dérogation pour des enrochements nécessaires ?

**Réponse LTC**

*Le PVAP précise que les enrochements sont interdits. Aucune dérogation n'est possible, ce sont les règles édictées dans le PVAP qui s'appliquent.*

2.1.7.3.3 : l'acier n'est pas un matériau « naturel » ; par contre qu'il soit utilisé ne pose pas de question

**Réponse LTC**

*La règle sera reformulée comme suit afin de rectifier l'erreur de vocabulaire pointée par la remarque ci-dessus : « Les matériaux naturels (bois, pierre) ou l'acier doivent être mis en œuvre ».*

Aménagement (de façon générale)

- est-ce que les serres sont considérées comme des annexes ? Auquel cas, le toit ne peut être sombre ...

**Réponse LTC**

*Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. Des règles dédiées aux serres seront donc ajoutées au règlement écrit dans le chapitre dédié aux extensions, vérandas et annexes. Par ailleurs, une définition*

du terme « serre » sera ajoutée dans le glossaire du règlement écrit. L'analyse de la remarque a permis de pointer une répétition des règles qui sera corrigée. En effet, le chapitre dédié aux espaces libres à dominante végétale (2.2.3, p. 22) comporte trois règles (2.2.3.1.3 ; 2.2.3.1.4 ; 2.2.3.1.5) relatives à l'architecture des annexes qui sont déjà mentionnées dans le chapitre dédié aux extensions, vérandas et annexes. Afin d'éviter les répétitions, ces trois règles seront supprimées du chapitre sur les espaces à dominante végétale, et un renvoi vers le chapitre sur les annexes sera réalisé.

- que doit faire un propriétaire qui a déjà plus d'une annexe, de plus de 8m<sup>2</sup> ?

#### Réponse LTC

*La règle autorisant la création d'une annexe de 8m<sup>2</sup> ne tient pas compte des annexes déjà existantes sur l'unité foncière.*

- pourquoi vouloir conserver à tout prix des éléments qui pourraient être améliorés (par exemple raccourcir une voie d'accès et désartificialiser) ?

#### Réponse LTC

*Le sens de la phrase n'est pas compris de manière certaine. Si cette question concerne les « places, cours ou autres espaces à dominante minérale à créer ou à requalifier », ces espaces correspondent à des espaces dont la requalification est précisément requise pour la mise en valeur du patrimoine. Il s'agit d'espaces pour lesquels tout nouvel aménagement doit être adapté à l'échelle du lieu, et dans lesquels, par exemple, des plantations sont encouragées ainsi que la perméabilité des revêtements. Ils ne sont donc pas voués à être conservés dans leur état actuel.*

#### Végétation (de façon générale) :

- A partir de quand définit-on une espèce comme « endogène » ou une espèce « exogène introduite » comme devenant endogène (cas des hortensias, camélias, pins, ...)?

#### Réponse LTC

*Une définition sera apportée dans le glossaire du règlement écrit.*

- Qui décide du maintien du principe paysager initial (cf modification du jardin de l'hôtel des Voyageurs, rue du Kern, qui est devenu un jardin de type exotique après avoir été une zone boisée de plusieurs décennies) ?

#### Réponse LTC

*Le caractère originel d'un élément bâti ou paysager se justifie par l'apport de sources fiables telles que des archives (photographies, cartes postales anciennes, photographie aérienne...).*

2.2.5.1 il faudrait mentionner que la commune mette à disposition une liste des experts permettant de prendre une décision.

#### Réponse LTC

*Le PVAP n'a pas vocation à fournir une liste d'experts.*

Doit-on remplacer un pin maritime (ou autre conifère) par un pin maritime (ou autre conifère) ou pouvons-nous planter une autre essence et dans quelles conditions ?

#### Réponse LTC

*Le règlement écrit indique la règle suivante : « L'arbre est remplacé par un arbre de même type (même volumétrie à terme) ». Cette phrase introduit donc une souplesse en ne limitant pas le remplacement uniquement par une même essence d'arbre.*

2.3.1 un immeuble d'intérêt patrimonial peut avoir évolué depuis sa création pour tenir compte d'améliorations de confort, techniques, ... et l'intégration dans le paysage global s'est fait progressivement : qui décide du caractère « inadapté » de ces évolutions ? D'autant que les transformations pour revenir à un « état assez proche de sa construction » ont un coût que les propriétaires ne sont pas forcés de pouvoir assumer ...

#### Réponse LTC

*Les paragraphes indiqués, en introduction des chapitres, en italique, constituent un préalable et permettent d'exposer l'objectif vers lequel les règles qui suivent dans le chapitre tendent. Le PVAP n'a pas d'effet rétroactif, les règles s'imposent uniquement aux demandes d'urbanisme futures.*

2.3.1.1.8 comment imposer une règle qui pourrait ne pas être possible à réaliser (matériaux non disponibles voire existants, pas d'artisans maîtrisant le savoir-faire, prix exorbitant, ...)

## Réponse LTC

*Les matériaux imposés dans le règlement écrit sont des matériaux déjà présents sur le territoire. Afin de soutenir financièrement les projets sur le bâti ancien, Lannion-Trégor Communauté propose un accompagnement financier et technique spécifique au bâti ancien (aide à la réhabilitation du parc privé ancien, aide à l'utilisation de « matériaux bio-sourcés », aide à la rénovation du bâti traditionnel). De plus, Lannion-Trégor Communauté conventionne avec la Fondation du Patrimoine afin d'apporter, via l'obtention du label, un soutien financier aux projets de restauration et de réhabilitation, et de permettre aux propriétaires de bénéficier de déductions fiscales. Enfin, la DRAC peut accompagner, en Site Patrimonial Remarquable, des projets de restauration complète de constructions présentant un intérêt patrimonial notamment lorsque les travaux envisagés sollicitent des savoir-faire spécifiques.*

### Règles architecturales pour les immeubles ou parties d'immeuble bâti protégés (de façon générale)

**Cheminées tubulaires :**

Que faire quand il n'y a pas de souche de cheminée ? Interdiction de mettre un poêle ?

## Réponse LTC

*Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. Les règles relatives aux cheminées tubulaires seront modifiées comme suit : « En cas d'impossibilité technique, elles sont à positionner à proximité des souches de cheminées existantes et/ou le plus proche du faîtage et sur le pan de toiture non visible depuis l'espace public. Dans le cas d'une cheminée disparue, elle est à restituer afin d'intégrer la cheminée tubulaire. »*

**Récupération des eaux pluviales :** (...) les systèmes peuvent être nécessairement en façade : indiquer qu'ils doivent être dissimuler derrière de la végétation serait plus indiqué que de les interdire s'ils sont visibles de l'espace public

## Réponse LTC

*Le règlement écrit indique la règle suivante : « Les équipements et accessoires extérieurs (composteur, bac de récupération d'eau de pluie...) doivent être non visibles de l'espace public ou dissimulés dans un aménagement paysager ou bâti » (p. 20). La remarque ci-dessus n'entraîne donc pas de modification du règlement écrit. Par ailleurs, il existe la possibilité de faire des habillages bois autour de cuves en matière plastique.*

**Sas d'entrée :** l'interdiction est une règle très forte : pourquoi ne pas plutôt proposer des règles strictes mais offrant la possibilité de ce genre d'extension ?

## Réponse LTC

*La mise en place de sas d'entrée en façade dénature la typologie architecturale et porte atteinte à la lisibilité des caractéristiques architecturales de la construction. Les solutions alternatives au sas d'entrée sont la marquise et l'auvent dont la pose est autorisée par le règlement écrit.*

**Façade enduite :** pourquoi « sables locaux » (et où en trouver) ?

## Réponse LTC

*L'utilisation des sables locaux revêt d'un savoir-faire traditionnel et vise donc à maintenir des mises en œuvre compatibles avec le bâti ancien dont les caractéristiques propres nécessitent d'intervenir de manière spécifique lors des opérations de restauration et de réhabilitation afin de garantir la salubrité et la pérennité du bâti.*

*La réglementation nationale tend d'ailleurs à encourager le développement et l'utilisation des matériaux biosourcés, géosourcés et locaux. En effet, ces matériaux répondent aux enjeux du développement durable : empreinte environnementale favorable et développement économique des territoires, car issus de matériaux de proximité. Enfin, le PVAP n'a pas vocation à donner des listes de fournisseurs.*

**Façade en pierre apparente :** pourquoi ne pas autoriser un recouvrement si la salubrité du bâtiment est en jeu ?

## Réponse LTC

*Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. Une adaptation mineure sera ajoutée afin d'autoriser, au cas par cas pour des raisons de salubrité, le recouvrement des façades en pierre apparente par un enduit plein ou à pierre vue.*

**Menuiseries :** les interdictions et obligations sont en contradiction avec d'éventuelles améliorations thermiques. (...)

## Réponse LTC

*Les solutions préconisées dans le PVAP répondent aux objectifs de confort thermique d'été et d'hiver. Le bâti ancien présente des caractéristiques propres qui nécessitent d'intervenir de manière spécifique lors des opérations de réhabilitation, notamment thermique, afin de garantir la salubrité et la pérennité du bâti (par exemple, il est nécessaire de maintenir une ventilation naturelle, privilégier le bois qui est un matériau durable, réparable et adaptable, etc). La*

*réglementation nationale tend d'ailleurs à reconnaître la nécessité d'adapter les exigences en termes de rénovation thermique pour le bâti ancien (utilisation de matériaux bio-sourcés, locaux). Un projet de loi visant à adapter les enjeux de la rénovation énergétique aux spécificités du bâti ancien est actuellement à l'étude (voir le projet de loi présentée au Sénat le 8 octobre 2024). Par ailleurs, la mise en place de menuiseries grand jour ne respecte pas le dessin d'origine des menuiseries des typologies architecturales.*

Porte de garage : ne peut-on remplacer une porte de garage que par une porte de garage automatisée ?

#### **Réponse LTC**

*Le PVAP régleme l'aspect, les matériaux et la mise en œuvre mais n'a pas vocation à réglementer le fonctionnement d'une porte.*

Terrasses neuves : que signifie "Les terrasses existantes ne peuvent pas être construites" ? Sans doute écrire : « il n'est pas possible de construire sur les terrasses existantes (véranda par exemple) » ?

#### **Réponse LTC**

*Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. La règle sera donc reformulée comme suit : « Il est interdit de construire sur ou à la place d'une terrasse existante ». Elle sera reprise, pour chaque typologie architecturale, dans le chapitre dédié aux immeubles protégés.*

#### Règles pour les extensions, les vérandas et les annexes :

N'y-a-t'il pas contradiction entre ces règles et la règle « Toute modification du volume y compris la surélévation est interdite, sauf dans le cas d'un retour à un état antérieur avéré. » mentionnée dans tous les chapitres du 2.3.1 ?

#### **Réponse LTC**

*La règle citée dans la remarque ci-dessus concerne le volume de la couverture et non de la construction. Elle n'est donc pas en contradiction avec les règles indiquées pour les extensions, les vérandas et les annexes.*

Pour les vérandas et pergolas : pourquoi interdire ces extensions sur les bâtiments de type « penty » alors que cela peut avoir un intérêt thermique par exemple ? Plus généralement, ne faudrait-il pas plutôt coupler une autorisation de telles extensions, y compris visibles de l'espace public, à un aménagement végétal permettant de mieux les dissimuler ?

#### **Réponse LTC**

*La mise en place d'extensions et de vérandas en façade principale porte atteinte et dénature la lisibilité des caractéristiques architecturales du bâtiment protégé. Un aménagement végétal pérenne ne saurait constituer une solution satisfaisante, le bâtiment étant protégé pour lui-même, du fait de sa qualité architecturale ou historique et de son aspect assez proche de l'état d'origine, et de son caractère représentatif d'une typologie architecturale.*

#### Règles d'intégration des éléments techniques et des systèmes d'économie d'énergie :

Les règles proposées sont très restrictives : une décision au cas par cas serait plus adaptée. Par exemple, les portes des coffrets de branchements ne sont jamais en bois à l'heure actuelle : comment faire évoluer ces pratiques ?

#### **Réponse LTC**

*Le PVAP permet l'évolution des pratiques et vise à une amélioration de l'intégration des éléments techniques par la mise en place de règles dédiées.*

#### Intégration des dispositifs liés à la prise en compte des objectifs environnementaux :

Ces règles sont très restrictives et peuvent aller à l'encontre des objectifs environnementaux. Ainsi, les panneaux PV doivent être positionnés là où il y a le plus d'ensoleillement : pourquoi vouloir les rendre invisibles depuis l'espace public ? un non-sens à l'heure actuelle et sur des toitures en ardoises ...de même, pourquoi interdire systématiquement l'isolation par l'extérieur sur les façades visibles de l'espace public ?

Pourquoi interdire l'isolation par l'intérieur des toitures ?

#### **Réponse LTC**

*Le ministre de la Culture, de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires, et de la Transition énergétique ont publié un guide de l'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires qui vise à garantir une vision globale sur l'ensemble du territoire, conciliant les enjeux de transition énergétique et la protection du bâti et des paysages. Les règles prescrites dans le PVAP s'inscrivent dans cet objectif.*

*Concernant l'isolation des toitures des constructions protégées, le règlement écrit indique la règle suivante : « L'isolation par l'extérieur et par l'intérieur des toitures, avec modification de la volumétrie, est interdite sur les immeubles protégés » (p. 59). En d'autres termes, l'isolation par l'extérieur et par l'intérieur des toitures est interdite sur les immeubles protégés lorsqu'elle entraîne une modification de la volumétrie de la couverture.*

Information :

La villa « les Saules » (caractérisée « T ») va être agrandie, en contradiction avec la règle 2.3.1.3.1.1.1.

L'hôtel « Manoir du Sphinx » (caractérisé « V ») a obtenu une demande de permis de construire pour une extension, là encore en contradiction avec la règle 2.3.1.5.1.1.1.

**Réponse LTC**

*Le règlement du PVAP n'étant pas approuvé au moment de l'instruction, les demandes ont été instruites au regard de la réglementation en vigueur. Par ailleurs, les dossiers ont été soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.*

Règles architecturales pour les immeubles bâtis non protégés (de façon générale) les remarques sont quasi-identiques à celles écrites précédemment.

Pourquoi interdire la tuile ?

**Réponse LTC**

*La tuile ne constitue pas un matériau local, hormis sur les pentes*

Pourquoi interdire les volets roulants (...)

**Réponse LTC**

*Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. La règle sera donc reformulée comme suit : « Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits sur les lucarnes et les châssis de toit ».*

Pourquoi interdire les terrasses tropéziennes (...)

**Réponse LTC**

*Les terrasses tropéziennes ne sont pas adaptées à l'architecture locale.*

*Éoliennes domestiques* : attention à ne pas créer de problèmes avec le voisinage (...) et ne pas être néfaste à la faune sauvage (...)

**Réponse LTC**

*La remarque n'appelle pas de réponse particulière dans la mesure où elle n'a pas de lien direct avec le PVAP.*

Clôture neuve : cf le point 4 de la partie « Questions générales pour ces zones SPR » de ce document

**Réponse LTC**

*Le sens de la phrase n'est pas clair et ne permet pas d'apporter de réponse.*

Devanture, terrasse et enseigne commerciales :

Ajouter que les terrasses doivent être facilement démontables et résistantes au vent ?

**Réponse LTC**

*Le règlement écrit du PVAP indique que la règle suivante : « les terrasses rapportées avec une structure indépendante posée sur le sol sont interdites ».*

*Glossaire :*

p92 : dans la liste des lucarnes, il manque les « lookout » qui sont présents sur Perros-Guirec (comme sur la maison sise au 11 rue Hilda Gélis-Didot – photo Google 2020)

**Réponse LTC**

*Le schéma associé à la définition de « lucarne », dans le glossaire du règlement écrit, sera modifié afin de présenter uniquement les formes de lucarnes typiques du territoire.*

**Courriel n°27**

Anonyme

**REGLEMENT ECRIT PVAP**

p.16/17>2.1.6.1.3 et 2.1.6.2.7 >végétation> ajouter un objectif de gestion raisonnée (...)

**Réponse LTC**

*Le PVAP n'a pas vocation à réglementer la gestion raisonnée*

p.21/p.24/p.26>2.2.2.6/2.2.4.4/2.2.5> Les arbres sénescents sont de véritables refuges pour la biodiversité. (...), les abattages doivent être proscrits.

**Réponse LTC**

*Le règlement écrit du PVAP exige que les arbres soient conservés, à l'exception de certaines situations qui sont scrupuleusement citées dans le règlement écrit. De plus, il convient de souligner, qu'en cas d'abattage d'arbre autorisé,*

*le PVAP impose que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre de même type (même volumétrie à terme) », garantissant ainsi le respect de la biodiversité.*

p.24 > 2.2.4.2>composition > « les chaos granitiques sont mis en valeur » (...)

**Réponse LTC**

*Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. La mention « mis en valeur sera supprimée » et la règle sera donc reformulée comme suit : « Les chaos granitiques et affleurements rocheux sont préservés ».*

- p.24/p.26>2.2.4.4 et 2.2.5> « arbre dont la présence est contradictoire avec la gestion des milieux naturels » (...)

**Réponse LTC**

*Les règles paysagères ont été travaillées avec un garde du littoral et gestionnaire Grand site naturel pour la gestion des landes.*

- p.68>2.3.3 et 2.3.5>Clôtures et grillages > (...)

**Réponse LTC**

*Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. Une règle sera ajoutée dans le chapitre dédié aux clôtures, afin de permettre le passage de la petite faune.*

- p.80 > 2.3.5.1.9> « La haie présente une diversité d'essences » (...)

**Réponse LTC**

*Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. La règle sera donc reformulée comme suit : « La haie présente une diversité d'essences locales ». Par ailleurs, il convient de souligner que le glossaire du règlement écrit mentionne déjà l'existence du label « Végétal local » (p. 96-97).*

- A propos des EEE interdites, la liste du CBN de Brest doit primer sur la liste associée au PLU de Perros-Guirec, qui est incomplète.

**Réponse LTC**

*La demande sera étudiée et prise en compte si sa pertinence est avérée.*

**Courriel n°28 6/11/2024**

Mme Emmanuelle MOTREFF

1/(...) je trouverais plus judicieux de classer Toutes les maisons de Trestrignel en "parc ou jardin de pleine terre". La cohérence de ce secteur serait garantie, surtout vue de la plage.

**Réponse LTC**

*Les parcs et jardins de Trestrignel situés dans la pente et fortement perçus depuis la plage ont été protégés en parcs et jardins de pleine terre. Les jardins de Trestrignel ne correspondant pas aux caractéristiques des parcs et jardins de pleine terre ont été protégés en tant qu'« espace libre à dominante végétale ».*

*Par ailleurs, il convient de souligner que les hauteurs des constructions neuves sont réglementées par le PVAP afin de garantir une qualité architecturale. Toutefois, dans l'objectif d'assurer l'intégration des constructions neuves, une règle sera ajoutée sur leur composition.*

2/ il faudrait limiter les hauteurs plus ce qui est prévu pour garantir ce qui est écrit précédemment.

**Réponse LTC**

*Les hauteurs des constructions sont suffisamment réglementées dans le règlement écrit du PVAP. Des chapitres dédiés aux hauteurs sont développés dans les chapitre relatifs aux constructions neuves, extensions, vérandas et annexes.*

3/ Le sentier des douaniers n'apparaît plus sur le SPR. Qu'en est-il ? (...)

**Réponse LTC**

*Une servitude de « passage des piétons sur le littoral » (UL9) est déjà inscrite sur l'ensemble du GR 34 dans le Plan Local d'Urbanisme. L'idée étant de ne pas doubler les prescriptions, le choix opéré lors de l'élaboration du règlement graphique du PVAP était de ne pas identifier le GR. Par ailleurs, il convient de noter que le littoral étant changeant, les aléas peuvent modifier sa topographie et ainsi le tracé du GR peut être amené à évoluer. Le fait de ne pas multiplier la même prescription permet donc de limiter le nombre de procédures de modification des documents à réaliser si le tracé était amené à évoluer.*

### **Courriel n°30**

Agence d'Anais NICOLAS architecte

#### **CARACTERISTIQUES CONSTRUCTIVES ET THERMIQUES**

Remarques sur les formulations suivantes :

« les bâtiments anciens bénéficient d'un confort optimal été comme hiver, sans recourir au chauffage ou à la climatisation »

#### **Réponse LTC**

*La phrase mentionnée dans la remarque ci-dessus sera rectifiée et reformulée dans le rapport de présentation, comme suit : « Les bâtiments anciens bénéficient d'un confort optimal été comme hiver, sans recourir à la climatisation ».*

« Les maçonneries des bâtiments de Perros-Guirec sont constituées de granit, pierre très dure qui a l'avantage de ne pas craindre l'humidité »

#### **Réponse LTC**

*La phrase, citée dans la remarque ci-dessus, aborde la pierre en tant que matériau et évoque ses qualités techniques propres, et non pas son rapport avec l'environnement.*

« les déperditions énergétiques les plus importantes se font par la toiture et le sol : en moyenne, 30% des déperditions se font par les planchers hauts et les combles, 13% par les murs, 15% par le sol, et seulement 12% par les fenêtres."

#### **Réponse LTC**

*L'objectif du chapitre mentionné dans la remarque ci-dessus est de présenter les caractéristiques générales du bâti. Une phrase sera ajoutée afin de préciser que des différences existent selon les typologies architecturales.*

### **R3**

M. DUHAMEL Marc

- Demande de modifier l'article 2315292 pour le rendre identique à l'article 2316282. Ainsi, les « Villas balnéaires » seront traitées comme les « hôtels des voyageurs » sur la possibilité de créer des balcons.

- Menuiseries en aluminium : autorisées pour les « hôtels de voyageurs » mais pas pour les « villas balnéaires ».

#### **Réponse LTC**

*L'analyse de la remarque a permis de pointer une erreur matérielle puisque les hôtels de voyageurs (H) qui datent du XIXème et XXème siècles, présentaient à l'origine des menuiseries en bois, tout comme les villas balnéaires. La règle relative aux matériaux des menuiseries des hôtels de voyageurs sera donc reformulée comme suit : « Les menuiseries sont en bois peint. Le PVC et l'aluminium sont interdits ». Il convient également de préciser que les matériaux d'imitation ne sont donc pas autorisés.*

### **R5-C5 Courrier du 16/10/2024**

Mme MARTIN Hélène

#### **ANNEXE 3 :**

Analyse du règlement écrit du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine du SPR

**Page 55 :** Article 2. 3. 1. 2 Volumétrie (les extensions des immeubles ou partie d'immeuble bâti protégé à conserver à restaurer et à mettre en valeur

«2.3.1.8.2.5 le niveau de l'acrotère des extensions est situé en dessous du niveau d'égout de la construction existante ». (...)

#### **Réponse LTC**

*Conformément à ce qui est indiqué dans le chapitre relatif aux extensions du règlement écrit du PVAP, les toitures terrasses sont enchâssées entre deux volumes, le niveau d'égout d'une toiture ne peut donc pas être plus haut que celui de la construction principale. Il est également proposé de rajouter la règle suivante dans le chapitre des extensions dans le cas d'un terrain en pente : « Sur les terrains avec une pente supérieure à 10%, les extensions sont latérales à la construction principale ».*

*Le volume et la hauteur d'une extension peuvent également être gérés avec les points de vue repérés dans lesquels sont interdits les éléments bâtis et paysagers émergeant en hauteur qui viendraient occulter ou porter atteinte à un élément qualitatif perçu.*

**Page 69** : article 2.3.4.2.2 Implantation (des constructions neuves)

« Les constructions neuves ne doivent pas masquer par leur implantation les façades principales des immeubles protégés, sauf en cas de reconstruction »

Comment la notion de « masque » se lit elle ? et ce depuis tout point de l'espace public ?

**Réponse LTC**

*L'objectif de la règle est d'interdire qu'une nouvelle construction vienne dissimuler un immeuble protégé qu'il soit situé dans la même unité foncière ou à proximité. Afin de clarifier la règle, elle sera reformulée comme suit : « Les constructions neuves ne doivent pas masquer par leur implantation les façades principales des immeubles protégés (dans l'unité foncière ou à proximité) ».*

**Pages 74 et 75 :**

Une hauteur maximale est précisée pour les terrains en pente de 10% de 3,50 m à 5,50 m à l'égout (celle-ci est d'ailleurs quasiment identique au classement actuel en Secteur IIIa (classement actuel de tout l'amphithéâtre de Trestrignel hormis les 8 parcelles du Secteur IIIc et la Pointe du Château en Secteur IV)

Pour les terrains avec des pentes de moins de 10%, mis à part la précision d'une hauteur maximale reprise dans le document graphique pour certaines parcelles, aucune hauteur n'est précisée pour les constructions neuves. Elles auront donc à être précisées dans le PLU. Une analyse conjointe des 2 dossiers aurait été judicieuse pour permettre un certain respect de ce qui existe aujourd'hui. (...) Le nouveau SPR me semble beaucoup moins précis sur la notion de hauteur.

**Réponse LTC**

*La hauteur des constructions neuves, hors terrain en pente supérieure à 10%, est réglementée dans le règlement écrit du PVAP avec un chapitre dédié (voir 2.3.4.3). Par ailleurs, les règles sur les terrains en pente supérieure à 10% seront complétées avec la règle suivante : « La hauteur des lignes d'égout et de faitage des constructions nouvelles, sur un terrain présentant une forte pente, sont déterminées par rapport aux gabarits des constructions sur les parcelles mitoyennes, avec une tolérance de plus ou moins 1.5m de hauteur. Les constructions existantes en rupture d'échelle (hors gabarit moyen) avec le tissu urbain ne peuvent pas servir de référence ». Afin d'explicitier la règle, un schéma sera ajouté dans le règlement écrit. Le schéma actuellement associé à la règle sur l'implantation des constructions neuves sur un terrain en pente supérieure à 10% sera donc retiré du règlement écrit.*

**R11 – C11**

HeG Architecture

- Clarifier hauteur des constructions en cœur d'îlot si c'est bien un «dépassement» par rapport à la vue depuis la rue ;

**Réponse LTC**

*Dans le règlement écrit, un schéma accompagne la règle sur l'implantation d'une nouvelle construction en cœur d'îlot afin de l'illustrer (p. 73). Le dépassement s'entend bien depuis la rue. Dans l'objectif de clarifier davantage, un deuxième schéma concernant le cas des terrains en pente sera ajouté dans le règlement écrit.*

- Risque par rapport aux limites de hauteur dès 10% de pentes de terrain (variations sur un même front bâti)

**Réponse LTC**

*Concernant les règles sur les hauteurs sur un terrain en forte pente, le règlement écrit du PVAP indique que « les constructions neuves présentent un épannelage dans la pente ». Afin de garantir le maintien du gabarit de la hauteur dans le SPR, il est proposé de rajouter la règle suivante dans le chapitre dédié aux constructions neuves sur un terrain en pente supérieure à 10% : « La hauteur du faitage et de l'égout de la construction neuve s'inscrit dans le gabarit moyen le plus élevé, avec une tolérance de plus ou moins 1,50m. Les constructions existantes en rupture d'échelle (hors gabarit moyen) avec le tissu urbain ne peuvent pas servir de référence ». Le schéma actuellement associé à la règle sur l'implantation des constructions neuves sur un terrain en pente supérieure à 10% sera donc retiré du règlement écrit.*

**Remarques générales sur le règlement écrit**

**Page 29 (2.3.1.2.1.4.7.1) :**

"La création de lucarnes à 2 pans ou à pignon droit est autorisée" Même après recherches je ne sais pas interpréter "lucarne à pignon droit" (synonyme d'une lucarne à deux pans ?) peut-être préciser dans le glossaire ?

**Réponse LTC**

La « lucarne à pignon droit » est également appelée « lucarne-pignon » dont une définition est présente dans le glossaire du règlement écrit du PVAP. Afin de faciliter la compréhension, le terme utilisé dans les règles sera celui de « lucarne-pignon ». Toutes les règles mentionnant le terme seront modifiées dans le règlement écrit.

**Page 32 (2.3.1.2.4.2) :** "Les terrasses existantes ne peuvent pas être construites." J'ai mis un peu de temps à comprendre car elles sont en quelque sorte "déjà construites" ! (...)

#### Réponse LTC

Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. La règle sera donc reformulée comme suit : « Il est interdit de construire sur ou à la place d'une terrasse existante ». Elle sera reprise, pour chaque typologie architecturale, dans le chapitre dédié aux immeubles protégés.

**Page 33 2.3.1.3.1.4.5 :** "Il est interdit de mettre en œuvre deux rangs de percement." (...)

#### Réponse LTC

Afin de clarifier la règle, un schéma sera ajouté dans le règlement écrit.

**Pose en feuillure :** "Seule la pose en feuillure est autorisée." Ce terme n'est pas défini dans le glossaire et, après recherche, pourrait renvoyer à plusieurs interprétations (...)

#### Réponse LTC

Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. La règle sera donc reformulée comme suit : « La pose en rénovation est interdite. La pose de la nouvelle menuiserie doit se faire dans la feuillure ». Un schéma sera rajouté dans la définition du terme « feuillure » dans le glossaire du règlement écrit.

**Les menuiseries grand jour :** "Les menuiseries grand jour sont interdites." (...)

#### Réponse LTC

Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. Le terme « menuiserie grand jour » sera remplacé, dans toutes les règles y faisant référence, par le terme « vitrage grand jour ». Par ailleurs, la règle sera complétée, dans tous les chapitres relatifs aux immeubles protégés, comme suit : « Le vitrage grand jour est interdit sauf pour les percements d'une largeur inférieure ou égale à 40 cm ».

**Garages :** "La surélévation des garages à toit plat (...) par un volume est interdite". (...) Pourquoi ne pas laisser la possibilité à l'ABF au cas par cas d'autoriser un embellissement de volumes à toit plat par une surélévation ontrôlée ?

#### Réponse LTC

La règle citée dans la remarque ci-dessus sera complétée comme suit : « La surélévation des garages à toit plat et des espaces de stationnement, en limite de l'espace public, par un volume est interdite ». L'objectif de cette règle est de maintenir la qualité urbaine de la rue.

**Page 69 (2.3.4.2.2) :** "Les constructions neuves ne doivent pas masquer par leur implantation les façades principales des immeubles protégés" Cette règle s'applique-t-elle que pour une même unité foncière ou aussi si l'on masque la façade principale d'un voisin ?

#### Réponse LTC

L'objectif de la règle est d'interdire qu'une nouvelle construction vienne masquer un immeuble protégé qu'il soit situé dans la même unité foncière ou à proximité. Afin de clarifier la règle, elle sera reformulée comme suit : « Les constructions neuves ne doivent pas masquer par leur implantation les façades principales des immeubles protégés (dans l'unité foncière ou à proximité) ».

**Page 73 (2.3.4.3.4) :** "Aucune implantation en cœur d'ilot ne dépasse du front de rue bâti"

Attention différentes interprétations possibles :

- est-ce qu'il ne faut pas que ça "dépasse" depuis la rue (altimétrie relative)
- ou selon une altimétrie absolue (niveau de la mer "NGF"). (...)

#### Réponse LTC

Afin de clarifier la règle, un schéma présentant le cas d'un terrain en pente sera ajouté dans le règlement écrit.

**Page 75 (2.3.4.4.7) :** "Les constructions neuves présentent un épannelage dans la pente."

1/ "Épannelage" même après recherche je ne sais pas comment interpréter ce terme. Doit-on lire "Les constructions neuves s'implantant dans une pente." ?

#### Réponse LTC

Afin de clarifier la règle, un schéma sera ajouté dans le règlement écrit.

2/ Je ne comprends pas pourquoi contraindre la hauteur dans le règlement alors que le PLU contraint déjà des hauteurs maximales par rapport au terrain naturel. Cela signifie traiter très différemment (voire faire un très grand écart, selon le classement UC UB UA) les propriétaires à 1% de pente près.

N'est-ce pas un risque de grandes variations de hauteurs entre les bâtiments ? (...)

#### Réponse LTC

*Le règlement écrit du PVAP réglemente les hauteurs pour les constructions neuves sur l'ensemble du périmètre du SPR, à la fois de manière générale (p. 71-73) et sur les terrains en pente supérieure à 10% (p.75-76) afin de prendre en compte la topographie du territoire. Concernant les règles sur les hauteurs sur un terrain en forte pente, le règlement écrit du PVAP indique que « les constructions neuves présentent un épannelage dans la pente ». Afin de garantir le maintien du gabarit de la hauteur dans le SPR, il est proposé de rajouter la règle suivante dans le chapitre dédié aux constructions neuves sur un terrain en pente supérieure à 10% : « La hauteur du faitage et de l'égout de la construction neuve s'inscrit dans le gabarit moyen le plus élevé, avec une tolérance de plus ou moins 1,50m. Les constructions existantes en rupture d'échelle (hors gabarit moyen) avec le tissu urbain ne peuvent pas servir de référence ». Le schéma actuellement associé à la règle sur l'implantation des constructions neuves sur un terrain en pente supérieure à 10% sera donc retiré du règlement écrit.*

R25 – R11-C11, courriel n°8

H et G Architecte

Termes ouvrant la porte à interprétation :

- 2.1.5.1 (p.15) le titre parle de « constructions » mais l'article limite aux « reconstructions » ;

Peut-être définir « reconstructions » ? ;

#### Réponse LTC

*Le libellé des éléments repérés sur le règlement graphique, ici « Hauteur maximale de faitage ou de construction », sont imposés par la légende nationale fixée par l'arrêté ministériel du 10 octobre 2018. La règle mentionnée dans la remarque ci-dessus parle de « reconstruction » dans la mesure où elle s'applique dans le cas d'une démolition du bâtiment existant et de la construction d'un nouveau bâtiment, on parle alors de « reconstruction ».*

- 2.2.6.1 « porter atteinte à un élément qualitatif perçu »

Qu'est-ce qu'un élément qualitatif ?

Ajoutez au glossaire

#### Réponse LTC

*Les éléments qualitatifs sont abordés dans le rapport de présentation du PVAP. Ils correspondent aux éléments architecturaux, urbains et paysagers repérés par le diagnostic et protégés au PVAP.*

**Appréciations de la commissaire enquêteur sur les réponses de LTC aux observations du public sur le règlement écrit :**  
**Je note que :**

**\* Plusieurs règles ont été reformulées pour lever des ambiguïtés (exemple : interdiction de construire sur ou à la place d'une terrasse existante). Les précisions visent à éviter des interprétations erronées et à rendre les directives plus explicites.**

**\* LTC a justifié des restrictions comme l'interdiction des toitures terrasses ou la limitation des constructions en terrasse par un souci de préserver l'identité du SPR et de limiter l'impact des nouvelles constructions sur le paysage.**

**\* Pour des termes ou situations difficiles à comprendre (ex. pose en feuillure, terrains en pente), des schémas seront intégrés pour illustrer les règles et clarifier les interprétations.**

**\* Les règles sur les constructions neuves (implantation, hauteurs, surélévation) visent à préserver la qualité architecturale et urbaine, en évitant des ruptures visuelles ou des constructions inappropriées.**

**\* Plusieurs remarques signalent des termes ou des formulations jugées floues ou interprétables. Je considère que LTC a pris en compte ces remarques en reformulant les règles, en ajoutant des définitions dans le glossaire, et en incluant des schémas explicatifs pour des concepts comme la rupture d'échelle ou l'implantation en terrain en pente.**

**\* Dans le secteur de Trestrignel, LTC a rassuré les contributeurs en rappelant l'existence de cônes de vue protégés et en affirmant que le PVAP n'altère pas les règles du PLU mais les complète pour éviter les ruptures d'échelle.**

**\* Les réponses de LTC traduisent une volonté de rendre le règlement clair, précis et adapté aux besoins des utilisateurs, tout en préservant l'harmonie urbaine et architecturale.**

### **2.1.3 Remarques et questions diverses du public / Réponses de LTC**

#### **Courriel n°11**

Mme Hélène PÉNOT-MARTIN

*Questions d'ordre général :*

1. Comment seront instruits les Permis de construire et les Déclarations préalables entre la mise en application du PVAP et la mise en place (après réalisation) du nouveau PLU par les intervenants divers (LTC, Urbanisme de la ville, ABF...) ?

#### **Réponse LTC :**

*Les demandes d'urbanisme sont instruites, par le service urbanisme de la ville de Perros-Guirec, au regard de la réglementation en vigueur, c'est-à-dire à ce jour du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Perros-Guirec. Le PVAP constituant une servitude d'utilité publique, il doit être annexé au document d'urbanisme. Une fois approuvé en 2025, il sera donc annexé au PLU de Perros-Guirec. Les demandes d'urbanisme seront ensuite instruites au regard du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H), en cours d'élaboration et dont l'approbation est prévue au cours de l'année 2026. Le PVAP sera alors annexé au PLUi-H.*

2. Sait-on aujourd'hui quelles seront les orientations du futur PLU (puisque certaines règles et zones ne dépendront plus du SPR et de l'ABF) et comment peut-on participer aux concertations ?

#### **Réponse LTC :**

*Le Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) est en cours d'élaboration depuis le 25 juin 2019. Les grandes orientations du PLUi-H sont détaillées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui constitue un document synthétique présentant le projet politique des élus en matière d'aménagement de leur territoire. Ce document est disponible à la consultation sur la page dédiée du site internet de Lannion-Trégor Communauté. Le règlement et le zonage du PLUi-H, actuellement en cours d'élaboration, devront être cohérents avec le PADD.*

*Par ailleurs, afin d'associer les Trégorrois à l'élaboration du PLUi-H, plusieurs modalités de concertation du public ont été fixées. Les contributions et observations du public peuvent :*

- *Être consignées dans les registres ouverts à cet effet dans les mairies des communes membres de Lannion-Trégor Communauté et au siège de Lannion-Trégor Communauté (aux jours et heures habituels d'ouverture des établissements correspondants) ;*
- *Être adressées par voie postale en précisant que ces observations portent sur le PLUi-H à l'adresse : Lannion-Trégor Communauté, 1 rue Monge, CS 10761, 22307 Lannion Cedex ;*
- *Être adressées par courriel à l'adresse suivante : [pluih@lannion-tregor.com](mailto:pluih@lannion-tregor.com)*

*De plus, depuis le lancement de l'élaboration du PLUi-H, des temps d'échanges et de concertation avec la population ont été organisés (questionnaire au cours de l'été 2022, enquête qualitative entre avril et mai 2023, trois réunions publiques et ateliers de travail en mai-juin 2023, et dernièrement une réunion publique en septembre 2024). D'autres temps de concertation avec la population seront organisés courant 2025.*

*Pour plus d'informations, nous invitons à consulter la page dédiée à l'élaboration du PLUi-H sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté : <https://www.lannion-tregor.com/>*

3. Comment a été établi le règlement graphique du PVAP (quelles bases et données ont servi à l'élaboration proposée) et quelles ont été les motivations des différents classements ?

#### **Réponse LTC :**

*Le règlement graphique du PVAP découle d'un diagnostic réalisé à partir d'un travail de repérage à la parcelle, mené par un bureau d'études recruté par Lannion-Trégor Communauté pour l'élaboration du PVAP, composé d'une architecte du patrimoine, d'architectes-urbanistes et d'une paysagiste. Ce travail est le fruit de nombreuses séances de terrain et de réunions de travail associant les élus, les services de la Ville de Perros-Guirec et de Lannion-Trégor Communauté, le bureau d'études et de l'Architecte des Bâtiments de France.*

*Une Commission locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR), constituée de représentants locaux permettant d'assurer la représentation de la commune concernée, de représentants de l'Etat, de représentants d'associations ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine ainsi que de personnes qualifiées, a été instituée par délibération en date du 7 février 2023. Chargée de suivre la procédure d'élaboration du PVAP, elle s'est réunie à trois reprises et a donné, à l'unanimité, un avis favorable au projet de PVAP lors de la séance du 5 décembre 2023.*

4. A quoi a servi le diagnostic du rapport de présentation (Pages 35 à 37) et quelles ont été les motivations et les objectifs amenant à ne pas suivre les protections proposées ?

**Réponse LTC :**

*La carte présente dans le rapport de présentation constitue une première approche, issue d'un repérage sur site, pour qualifier les différents espaces, qui n'a pas suffi à elle seule à déterminer les niveaux de protection du règlement graphique. Le tableau page 35 est incomplet.*

*Certains espaces de « jardin » ou « espace perçu » de ladite carte ont pu être protégés en « parc et jardin de pleine terre » et non en « espace libre à dominante végétale » s'ils présentent un intérêt paysager (surfaces plantées, surfaces à dominante végétale) ou un enjeu de forte sensibilité paysagère (les jardins en pente de Trestrignel sont considérés comme fortement perceptibles et composante majeure de la qualité paysagère du quartier).*

*Le parc de la villa constitue un élément indissociable du bâti auquel il se rapporte, bâtiment d'intérêt patrimonial repéré en tant que « Villa balnéaire ». Le parc constitue l'écrin de la villa, son cadre paysager immédiat, un espace de vide ménagé autour du bâtiment, composé autour de celui-ci dans sa conception d'origine.*

*Enfin, il convient de rappeler que le libellé des éléments repérés sur le règlement graphique sont imposés par la légende nationale fixée par l'arrêté ministériel du 10 octobre 2018.*

5. Comment les commentaires (observations) transmis à la Commissaire Enquêtrice seront-ils pris en compte par LTC ? Comment les personnes ayant laissé des questions à l'enquête publique auront-elles les réponses et sauront-elles si leurs observations et remarques ont (ou n'ont pas) été prises en compte ? (Les documents seront-ils consultables avec un indice de révision par exemple)

**Réponse LTC :**

*Après clôture de l'enquête publique, soit le mercredi 6 novembre 2024 à 17h00, la commissaire enquêtrice a remis le présent procès-verbal de synthèse dans lequel sont consignées les observations écrites ou orales. Lannion-Trégor Communauté dispose ainsi d'un délai de quinze jours pour apporter les réponses aux observations.*

*La commissaire enquêtrice dispose d'un délai de quinze jours pour remettre le rapport d'enquête ainsi que ses conclusions et avis qui reprennent toutes les questions du public et les réponses du maître d'ouvrage. Ce document sera mis à disposition du public, pour une durée d'un an, sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté et de la Ville de Perros-Guirec, ainsi qu'à la mairie de Perros-Guirec, au format papier, dès que le rapport sera remis à Lannion-Trégor Communauté par la commissaire enquêtrice. Selon les réponses apportées par Lannion-Trégor Communauté et les conclusions de la commissaire enquêtrice, les pièces constituant le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine seront éventuellement modifiées afin de prendre en compte les observations.*

6. A l'issue de l'enquête publique de modification du périmètre du SPR et des PDA de 2022 et des commentaires ou questions des administrés, y a-t-il eu des ajustements des périmètres ? Si non, pourquoi ?

**Réponse LTC :**

*Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Perros-Guirec et les Périmètres délimités des abords (PDA) ne sont pas l'objet de la présente enquête publique.*

*La révision du périmètre a été lancée, par délibération du Conseil communautaire en date du 25 juin 2019. Après avoir reçu l'avis favorable de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture le 16 septembre 2021, la proposition du nouveau périmètre du SPR ainsi que les PDA ont fait l'objet d'une enquête publique conjointe du 19 avril 2022 au vendredi 20 mai 2022. Dans ses conclusions, la commissaire enquêtrice a rendu un avis favorable à la révision du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec et aux PDA. Par arrêté en date du 23 août 2022, le ministère de la Culture a modifié le périmètre du SPR de Perros-Guirec en définissant deux secteurs que sont « Balnéaire et littoral » et « Ploumanac'h ». Les PDA ont été approuvés par arrêtés préfectoraux en date du 7 novembre 2022.*

*Il convient également de rappeler que, tout au long de la procédure de révision du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec, plusieurs actions de communication et de concertation ont été mises en œuvre. Plusieurs articles d'information ont été publiés dans le journal d'information communautaire Magazine T, dans le journal municipal Vivre à Perros ainsi que sur les sites internet et les réseaux sociaux de LTC et de Perros-Guirec. D'autres articles, à destination de la presse locale, ont été rédigés (Le Télégramme, Ouest France, Le Trégor). Par ailleurs, un atelier patrimoine a été organisé en août 2020, un questionnaire a été distribué à l'occasion et une exposition publique en extérieur a été mise en œuvre. Ces actions ont permis d'informer et de consulter les habitants dès la phase de révision du périmètre du SPR menée par la Ville de Perros-Guirec et Lannion-Trégor Communauté.*

## Courriel n°19

M. Thierry RAOUL

(...) Ma première inquiétude a trait à l'omission d'importantes zones et éléments de Perros-Guirec.

Le secteur de Trestraou est omis. Aujourd'hui il n'est protégé que par la présence du centre de congrès, classé récemment aux monuments historiques

Serait-ce que ce secteur est considéré comme déjà perdu pour l'esthétique ? (...)

Dans le secteur du bourg de Perros-Guirec nouvellement créé, l'ancienne villa Silencio de Maurice Denis n'est toujours pas classée, de même que la villa Hédraou, premier casino historique de la ville. Ces deux bâtiments constituent en quelque sorte la genèse du Perros actuel, et sont à l'origine de tout son développement touristique. On protège mal le riche capital historique de la ville.

### Réponse LTC :

*La Villa Silencio et la Villa Hédraou sont protégées au sein du PVAP en tant qu' « immeubles protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur ».*

(...) Le secteur de Ploumanac'h : Je prends pour exemple les nombreuses constructions en cours près de la rue des Frères Tilly, dans ce qu'il restait de champs au-dessus de la grève de Saint Pierre. Aucune des maisons ne respecte les constructions traditionnelles. (...) construction qui préempte désormais la vue sur la lande et le chaos de granit qui était encore possible il y a deux ans depuis le parking de la place Saint Guirec. Je note enfin dans le secteur urbain de Ploumanach' une prolifération d'enseignes et de constructions commerciales à l'esthétique douteuse dans le secteur proche de la grève de Saint Guirec. (...) je note que le capital nature de Perros-Guirec est très menacé et que les nouvelles zones ont omis de grandes surfaces aujourd'hui riches de biodiversité. (...)

### Réponse LTC :

*Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Perros-Guirec n'est pas l'objet de la présente enquête publique. La révision du périmètre a été lancée, par délibération du Conseil communautaire en date du 25 juin 2019. Après avoir reçu l'avis favorable de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture le 16 septembre 2021, la proposition du nouveau périmètre du SPR a fait l'objet d'une enquête publique du 19 avril 2022 au vendredi 20 mai 2022. Dans ses conclusions, la commissaire enquêtrice a rendu un avis favorable à la révision du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec. Par arrêté en date du 23 août 2022, le ministère de la Culture a modifié le périmètre du SPR de Perros-Guirec en définissant deux secteurs que sont « Balnéaire et littoral » et « Ploumanac'h ».*

*Il convient également de rappeler que, tout au long de la procédure de révision du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec, plusieurs actions de communication et de concertation ont été mises en œuvre. Plusieurs articles d'information ont été publiés dans le journal d'information communautaire Magazine T, dans le journal municipal Vivre à Perros ainsi que sur les sites internet et les réseaux sociaux de LTC et de Perros-Guirec. D'autres articles, à destination de la presse locale, ont été rédigés (Le Télégramme, Ouest France, Le Trégor). Par ailleurs, un atelier patrimoine a été organisé en août 2020, un questionnaire a été distribué à l'occasion et une exposition publique en extérieur a été mise en œuvre. Ces actions ont permis d'informer et de consulter les habitants dès la phase de révision du périmètre du SPR menée par la Ville de Perros-Guirec et Lannion-Trégor Communauté.*

*Les Périmètres délimités des abords (PDA) dont l'élaboration et l'enquête publique se sont déroulées conjointement à celle de la révision du périmètre du SPR et qui ont été approuvés par arrêtés préfectoraux en date du 7 novembre 2022, permettent de prendre le relais, en termes de protection du patrimoine paysager et architectural, dans des secteurs exclus du périmètre du SPR.*

*Enfin, il convient de souligner que le Plan local d'urbanisme intercommunal valant Programme local de l'Habitat (PLUi-H), prescrit par Lannion-Trégor Communauté et actuellement en cours d'élaboration, prévoit un volet patrimonial visant à protéger, sur l'ensemble du territoire et en dehors des SPR existants, les éléments bâtis caractéristiques et d'accompagner les projets de restauration, réhabilitation et d'extension du patrimoine bâti ancien.*

## Courriel n°20

M. Bernard DUMERGUE

1/ Je note que le PVAP ne s'appliquera que dans la zone des deux Sites de Patrimoine Remarquable de Perros-Guirec. Ne serait-il pas possible, par souci d'homogénéité, que le PVAP soit rendu (immédiatement ou par la suite) applicable en dehors de ces zones ? (...)

### Réponse LTC :

*Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Perros-Guirec n'est pas l'objet de la présente enquête publique. La révision du périmètre a été lancée, par délibération du Conseil communautaire en date du 25 juin 2019. Après avoir reçu l'avis favorable de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture le 16 septembre 2021, la proposition*

*du nouveau périmètre du SPR a fait l'objet d'une enquête publique du 19 avril 2022 au vendredi 20 mai 2022. Dans ses conclusions, la commissaire enquêtrice a rendu un avis favorable à la révision du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec. Par arrêté en date du 23 août 2022, le ministère de la Culture a modifié le périmètre du SPR de Perros-Guirec en définissant deux secteurs que sont « Balnéaire et littoral » et « Ploumanac'h ».*

*Il convient également de rappeler que, tout au long de la procédure de révision du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec, plusieurs actions de communication et de concertation ont été mises en œuvre. Plusieurs articles d'information ont été publiés dans le journal d'information communautaire Magazine T, dans le journal municipal Vivre à Perros ainsi que sur les sites internet et les réseaux sociaux de LTC et de Perros-Guirec. D'autres articles, à destination de la presse locale, ont été rédigés (Le Télégramme, Ouest France, Le Trégor). Par ailleurs, un atelier patrimoine a été organisé en août 2020, un questionnaire a été distribué à l'occasion et une exposition publique en extérieur a été mise en œuvre. Ces actions ont permis d'informer et de consulter les habitants dès la phase de révision du périmètre du SPR menée par la Ville de Perros-Guirec et Lannion-Trégor Communauté.*

*Les Périmètres délimités des abords (PDA) dont l'élaboration et l'enquête publique se sont déroulés conjointement à celle de la révision du périmètre du SPR et qui ont été approuvés par arrêtés préfectoraux en date du 7 novembre 2022, permettent de prendre le relais, en termes de protection du patrimoine paysager et architectural, dans des secteurs exclus du périmètre du SPR.*

*Enfin, il convient de souligner que le Plan local d'urbanisme intercommunal valant Programme local de l'Habitat (PLUi-H), prescrit par Lannion-Trégor Communauté et actuellement en cours d'élaboration, prévoit un volet patrimonial visant à protéger, sur l'ensemble du territoire et en dehors des SPR existants, les éléments bâtis caractéristiques et d'accompagner les projets de restauration, réhabilitation et d'extension du patrimoine bâti ancien.*

## 2/ Rayons d'abord des monuments historiques

Il est précisé au paragraphe 1.2 du Règlement écrit que "les effets d'abords des monuments historiques sont suspendus dans le SPR". (...) Ne devrait-on pas au contraire stipuler que les règles du PVAP sont additionnelles à celles déjà applicables à l'intérieur des rayons d'abord des monuments historiques ?

### Réponse LTC :

*Les Périmètres délimités des abords (PDA) se superposent au Site Patrimonial remarquable et à son PVAP. Toutefois, ce sont bien les règles du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine qui s'appliquent dans le secteur du PDA compris dans le SPR, et non plus les effets d'abords des monuments historiques.*

## 3/ Classification des immeubles bâtis

Le classement des immeubles bâtis est défini par les règlements graphiques qui sont notés comme "non opposable". Je comprends par là qu'un propriétaire et nulle autre personne ne pourra contester le bien-fondé de la classification par typologies spécifiée dans la pièce graphique. Est-ce bien le cas ?

### Réponse LTC :

*La mention « non opposable » a été ajoutée dans le cadre de l'enquête publique afin d'indiquer qu'il s'agit de documents pour l'instant non approuvés et donc ne s'appliquant pas encore aux demandes d'urbanisme.*

Sur le plan, certains immeubles en gris clair ne sont pas classifiés. Est-il correct de considérer que seules les règles générales du PVAP s'appliqueront à ces bâtiments ? Qu'en est-il alors des bâtiments non classés situés dans la zone d'application de PVAP et précédemment à l'intérieur des rayons d'abord des monuments historiques qui ne seront plus applicables ?

### Réponse LTC :

*Les bâtiments identifiés en gris clair correspondent aux « immeubles bâtis pouvant être conservés, améliorés, démolis ou remplacés, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère ». Cette dénomination est imposée par la légende nationale fixée par l'arrêté ministériel du 10 octobre 2018. Dans le règlement écrit, un chapitre dédié aux « immeubles bâtis non protégés » (p. 60) indique les règles qui s'appliquent à ces bâtiments.*

## 4/ Réversibilité de modifications antérieures

Le sujet de modifications antérieures apparaît au paragraphe 2.3.1 en italique et hors texte "si quelques modifications inadaptées ont eu lieu, elles sont réversibles et ont vocation à être effacées pour que l'immeuble retrouve une facture assez proche de sa construction".

(...) Il faudrait a minima que la phrase apparaisse dans les règles générales et que la rédaction en soit plus incisive pour que l'autorité de régulation puisse imposer l'effacement des modifications inadaptées non irréversibles quand c'est nécessaire.

**Réponse LTC :**

*Les paragraphes indiqués, en introduction des chapitres, en italique, constituent un préalable et permettent d'exposer l'objectif vers lequel les règles qui suivent dans le chapitre tendent. Le PVAP n'a pas d'effet rétroactif, les règles s'imposent uniquement aux demandes d'urbanisme futures.*

**5/ Matériau des fenêtres**

Les chapitres 2.3.1.N.3.1 et 2.3.1.N.3.2 (avec N de 2 à 7) intitulés "menuiseries" édictent des règles concernant les matériaux des fenêtres qui diffèrent selon les classes des bâtiments (...)

**Réponse LTC :**

*Les maisons de référence balnéaire ou néo-bretonne (R) datent du 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> quart du XX<sup>ème</sup> siècle. Jusqu'alors non protégées dans l'ancienne ZPPAUP, elles constituent la plus récente typologie de constructions protégée au titre du SPR. L'aluminium a commencé à être utilisé pour les châssis à partir du XX<sup>ème</sup> siècle. A partir de la 2<sup>ème</sup> moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, l'aluminium se répand et tend à se démocratiser, période durant laquelle sont construites les maisons de référence balnéaire et néo-bretonnes. Les édifices singuliers regroupent des constructions hétéroclites qui disposent de contraintes techniques et d'usage différentes pour lesquels une souplesse en termes de matériaux des menuiseries est nécessaire (par exemple, vitrage pour la chapelle, aluminium pour l'abri du canot de sauvetage).*

*Ces considérations expliquent les différences de matériaux pour les menuiseries entre les typologies architecturales dans le règlement écrit du PVAP. Toutefois, l'analyse de la remarque a permis de pointer une erreur matérielle puisque les hôtels de voyageurs (H) qui datent du XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> siècles, présentaient à l'origine des menuiseries en bois. La règle relative aux matériaux des menuiseries des hôtels de voyageurs sera donc reformulée comme suit : « Les menuiseries sont en bois peint. Le PVC et l'aluminium sont interdits ».*

**Courriel n°25**

Citoyen à Perros

(...) nous souhaitons de nouveau mentionner que les contours de ces SPR, comme le fait que certaines zones de notre commune ne soient pas couvertes par un SPR (la Rade, partie ouest de Trestraou,...) nous posent questions sur l'urbanisation de notre commune.

**Réponse LTC :**

*Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Perros-Guirec n'est pas l'objet de la présente enquête publique. La révision du périmètre a été lancée, par délibération du Conseil communautaire en date du 25 juin 2019. Après avoir reçu l'avis favorable de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture le 16 septembre 2021, la proposition du nouveau périmètre du SPR a fait l'objet d'une enquête publique du 19 avril 2022 au vendredi 20 mai 2022. Dans ses conclusions, la commissaire enquêtrice a rendu un avis favorable à la révision du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec. Par arrêté en date du 23 août 2022, le ministère de la Culture a modifié le périmètre du SPR de Perros-Guirec en définissant deux secteurs que sont « Balnéaire et littoral » et « Ploumanac'h ».*

*Il convient également de rappeler que, tout au long de la procédure de révision du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec, plusieurs actions de communication et de concertation ont été mises en œuvre. Plusieurs articles d'information ont été publiés dans le journal d'information communautaire Magazine T, dans le journal municipal Vivre à Perros ainsi que sur les sites internet et les réseaux sociaux de LTC et de Perros-Guirec. D'autres articles, à destination de la presse locale, ont été rédigés (Le Télégramme, Ouest France, Le Trégor). Par ailleurs, un atelier patrimoine a été organisé en août 2020, un questionnaire a été distribué à l'occasion et une exposition publique en extérieur a été mise en œuvre. Ces actions ont permis d'informer et de consulter les habitants dès la phase de révision du périmètre du SPR menée par la Ville de Perros-Guirec et Lannion-Trégor Communauté.*

*Les Périmètres délimités des abords (PDA) dont l'élaboration et l'enquête publique se sont déroulés conjointement à celle de la révision du périmètre du SPR et qui ont été approuvés par arrêtés préfectoraux en date du 7 novembre 2022, permettent de prendre le relais, en termes de protection du patrimoine paysager et architectural, dans des secteurs exclus du périmètre du SPR.*

*Enfin, il convient de souligner que le Plan local d'urbanisme intercommunal valant Programme local de l'Habitat (PLUi-H), prescrit par Lannion-Trégor Communauté et actuellement en cours d'élaboration, prévoit un volet patrimonial visant*

*à protéger, sur l'ensemble du territoire et en dehors des SPR existants, les éléments bâtis caractéristiques et d'accompagner les projets de restauration, réhabilitation et d'extension du patrimoine bâti ancien.*

Nous sommes étonnés de ne pas voir mention de la gestion des risques (inondation, submersion, glissement de terrain, sécheresse, ...) dans cette décision. Les 2 SPR sont en effet dans des zones à risques, et cette gestion pourrait avoir une influence sur le règlement du PVAP (habitat, construction ou modification d'infrastructures, zones naturelles).

**Réponse LTC :**

*La remarque n'appelle pas de réponse particulière dans la mesure où elle n'a pas de lien direct avec le PVAP. Un plan de prévention des risques naturels d'inondation et submersion marine (PPRI-sm), prescrit par arrêté préfectoral en date du 13 octobre 2022, est actuellement en cours d'élaboration sur le territoire de Perros-Guirec. Une mention à ce sujet sera toutefois ajoutée dans le rapport de présentation du PVAP.*

Dans l'introduction du rapport de présentation, il est mentionné que « *les Sites patrimoniaux remarquables sont dotés d'outils de médiation et de participation citoyenne* » : comment la ville de Perros-Guirec a-t-elle prévu de mettre en place cette participation, au-delà de la consultation et de l'enquête publique en cours ? Il nous semble important que cela soit aussi mentionné dans le cadre de ce PVAP.

**Réponse LTC :**

*Afin d'accompagner le SPR par des outils de médiation et de participation citoyenne, plusieurs dispositifs seront déployés par Lannion-Trégor Communauté et la Ville de Perros-Guirec. Tout d'abord, un guide pratique sera réalisé à l'issue de la procédure afin de communiquer auprès du plus grand nombre. Ce guide pratique, à vocation pédagogique, sera disponible en mairie et sur les sites internet de Perros-Guirec et de Lannion-Trégor Communauté.*

*Labellisée « Pays d'art et d'histoire » en 2022, Lannion-Trégor Communauté est dotée d'un service animation de l'architecture et du patrimoine engagé dans la mise en œuvre d'une politique des publics et la définition d'un programme d'actions culturelles (visites guidées, conférences, expositions, ...). Par ailleurs, conformément à ses engagements, Lannion-Trégor Communauté est engagée dans la création du Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine qui verra le jour à l'horizon 2029. Ces outils vont ainsi permettre, entre autres, de présenter, d'informer et de sensibiliser les habitants aux enjeux de l'évolution architecturale, urbaine et paysagère, et aux outils de protection du patrimoine existants sur le territoire, tels que les Sites Patrimoniaux remarquables. Le chapitre VI sur la médiation et participation citoyenne du rapport de présentation du PVAP sera complété par les éléments mentionnés ci-dessus.*

Dans le même ordre d'idée, nous voudrions savoir comment le PVAP va prendre en compte les évolutions et les demandes de modifications au cours du temps. En effet, sur les parties graphiques du PVAP, des erreurs ont été repérées (oubli, élément inexistant, qualification à revoir, ...) que nous ne pouvons, par manque de temps, répertorier dans leur exhaustivité ; d'autre part, des arbres indiqués ont disparu suite à la tempête CIARAN, ou des bâtiments peuvent être modifiés au cours du temps, ou des chemins peuvent être créés... : ce ne sont que quelques exemples d'évolutions possibles.

**Réponse LTC :**

*Suite à tempête CIARAN, les services de la ville ont réalisé un nouveau travail d'identification des arbres remarquables : les modifications seront apportées au règlement graphique. Par ailleurs, il convient de rappeler que le règlement du PVAP peut évoluer et faire l'objet de modifications s'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale de ses dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti, urbain et paysager. La procédure de modification du PVAP est régie par les articles L. 631-4 et R. 631-6 à D. 631-11 du Code du patrimoine. La Commission locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR), chargée du suivi du document après son approbation, sera consultée sur tout projet de modifications du PVAP.*

Enfin, un Atlas de la Biodiversité (inter)Communale existe à LTC, qui pourrait être une référence pour repérer les éléments marquants côté patrimoine végétal indiqués par les citoyen.nes.

**Réponse LTC :**

*La remarque n'appelle pas de réponse particulière dans la mesure où elle n'a pas de lien direct avec le PVAP.*

## **Point 2 : le rapport de présentation**

### Remarques générales :

Dans le §3 de la Présentation générale, il est mentionné « *L'attrait que la commune exerce sur les actifs travaillant sur Lannion et sur les jeunes retraités ne suffit pas à compenser le déficit naturel et contribue même à l'accentuer car le marché de l'immobilier reste peu accessible aux familles avec enfants.* » : la prise en compte de certaines contraintes liées au règlement de ce PVAP, par exemple pour l'isolation thermique, la production d'énergie renouvelable, ... risque

de surenchérir le coût du logement et de gentrifier encore plus ces zones. Il nous faut rester attentifs à une mixité sociale et générationnelle réelle dans ces SPR.

**Réponse LTC :**

*Afin de soutenir financièrement les projets sur le bâti ancien, plusieurs dispositifs sont déployés par Lannion-Trégor Communauté.*

*Le service habitat de LTC propose un accompagnement financier et technique spécifique au bâti ancien (aide à la réhabilitation du parc privé ancien, aide à l'utilisation de « matériaux bio-sourcés », aide à la rénovation du bâti traditionnel). De plus, Lannion-Trégor Communauté conventionne avec la Fondation du Patrimoine afin d'apporter, via l'obtention du label, un soutien financier aux projets de restauration et de réhabilitation, et de permettre aux propriétaires de bénéficier de déductions fiscales. Enfin, la DRAC peut accompagner, en Site Patrimonial Remarquable, des projets de restauration complète de constructions présentant un intérêt patrimonial notamment lorsque les travaux envisagés sollicitent des savoir-faire spécifiques.*

La commune de Perros-Guirec commence à se développer au XII<sup>ème</sup> avec l'église Saint -Jacques, la chapelle Notre-Dame de La Clarté, l'oratoire de Saint-Guirec et la chapelle Saint-Guirec, la chapelle de Kernivinen (<https://perros-guirec.catholique.fr/-Perros-Guirec->) ... et pas seulement depuis l'avènement du tourisme ! Peut-être modifier le titre du chapitre III par « inventaire du patrimoine historique » ?

**Réponse LTC :**

*Une précision sera apportée dans le rapport de présentation du PVAP.*

Remarques ponctuelles :

§2.2 : Les typologies mentionnées dans le diagnostic paysager des SPR ne sont pas ensuite réutilisées comme caractéristiques dans le cadre des parties graphiques à la parcelle : pourquoi ?

Est-il possible de mieux définir ces typologies (densité d'arbres pour les parcs arborés, différence entre parc boisé et espace boisé, taille pour les jardins, ...) et de les rattacher aux caractéristiques des parties graphiques ?

Il est fait mention aussi d'« espaces à protéger » : est-ce que tous les éléments sont effectivement « protégés » et quelles sont les contraintes pour les propriétaires ?

**Réponse LTC :**

*La carte présente dans le rapport de présentation constitue une première approche, issue d'un repérage sur site, pour qualifier les différents espaces, qui n'a pas suffi à elle seule à déterminer les niveaux de protection du règlement graphique. Le tableau page 35 est incomplet.*

*Certains espaces de « jardin » ou « espace perçu » de ladite carte ont pu être protégés en « parc et jardin de pleine terre » et non en « espace libre à dominante végétale » s'ils présentent un intérêt paysager (surfaces plantées, surfaces à dominante végétale) ou un enjeu de forte sensibilité paysagère (par exemple, les jardins en pente de Trestrignel sont considérés comme fortement perceptibles et composante majeure de la qualité paysagère du quartier).*

*Il convient également de rappeler que le libellé des éléments repérés sur le règlement graphique sont imposés par la légende nationale fixée par l'arrêté ministériel du 10 octobre 2018.*

*Enfin, des règles sont édictées pour chacune des catégories, dans le règlement écrit du PVAP (2.2.2. p.20-21 ; et 2.2.3. p. 22-23). Ces règles visent à préserver la qualité paysagère de ces espaces.*

p31 : mettre les trames bleues plus en relief sur la carte

**Réponse LTC :**

*Les trames bleues sur la carte présente dans le rapport de présentation est suffisamment lisible.*

p32 : le point 9 devrait comporter le nom « Bois d'Amour »

**Réponse LTC :**

*Le nom officiel de ce bois est le Bois de Crec'h Guégan. La carte présente dans le rapport de présentation (p. 32) sera modifiée afin de rectifier l'erreur de dénomination du bois.*

**Courriel n°27**

Anonyme

- Conteste le nouveau périmètre des deux SPR. (...) Les problématiques/thématiques sont généralement circonscrites et les enjeux ne sont pas gérés de manière transversale. La transversalité est la clé face à la multiplicité et la

complexité des enjeux actuels. Il est nécessaire que les problématiques, et les réflexions associées, communiquent entre elles.

- Conteste la zone 1AUe et zone 2AUB à proximité des landes de Ploumanac’h (section AE du PLU, zone 1AUC à proximité du Bois Crec’h Guegan (section AX du PLU)...

- - Le SPR devrait intégrer le secteur du Bois de Crec’h Guegan. Les PDA devraient être révisés et leurs délimitations devraient être établies de manière plus pertinente et cohérente.

#### **Réponse LTC**

*Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Perros-Guirec et les Périmètres délimités des abords (PDA) ne sont pas l’objet de la présente enquête publique.*

*Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Perros-Guirec et les Périmètres délimités des abords (PDA) ne sont pas l’objet de la présente enquête publique. La révision du périmètre a été lancée, par délibération du Conseil communautaire en date du 25 juin 2019. Après avoir reçu l’avis favorable de la Commission Nationale du Patrimoine et de l’Architecture le 16 septembre 2021, la proposition du nouveau périmètre du SPR ainsi que les PDA ont fait l’objet d’une enquête publique conjointe du 19 avril 2022 au vendredi 20 mai 2022. Dans ses conclusions, la commissaire enquêtrice a rendu un avis favorable à la révision du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec et aux PDA. Par arrêté en date du 23 août 2022, le ministère de la Culture a modifié le périmètre du SPR de Perros-Guirec en définissant deux secteurs que sont « Balnéaire et littoral » et « Ploumanac’h ». Les PDA ont été approuvés par arrêtés préfectoraux en date du 7 novembre 2022.*

*Il convient également de rappeler que, tout au long de la procédure de révision du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec, plusieurs actions de communication et de concertation ont été mises en œuvre. Plusieurs articles d’information ont été publiés dans le journal d’information communautaire Magazine T, dans le journal municipal Vivre à Perros ainsi que sur les sites internet et les réseaux sociaux de LTC et de Perros-Guirec. D’autres articles, à destination de la presse locale, ont été rédigés (Le Télégramme, Ouest France, Le Trégor). Par ailleurs, un atelier patrimoine a été organisé en août 2020, un questionnaire a été distribué à l’occasion et une exposition publique en extérieur a été mise en œuvre. Ces actions ont permis d’informer et de consulter les habitants dès la phase de révision du périmètre du SPR menée par la Ville de Perros-Guirec et Lannion-Trégor Communauté.*

- La dimension environnementale de ce genre de dossier devrait être évaluée par une expertise dans le domaine de l’écologie. Le volet « fonctionnalité écologique » devrait être tout autant considéré que le volet « esthétique », à propos des entités paysagères.

#### **Réponse LTC**

*Le projet de PVAP a fait l’objet d’un examen au cas par cas par la Mission régionale d’autorité environnementale (MRAe) dispense d’évaluation environnemental par la MRAe. Par décision en date du 5 juin 2023, la MRAe a dispensé le PVAP d’évaluation environnementale.*

- Le bâti et les éléments architecturaux anciens constituent, très souvent, des supports favorables au développement et à l’épanouissement du Vivant. (...) **Le lien architecture/patrimoine bâti et biodiversité doit absolument être fait – et des objectifs ambitieux doivent être fixés.**

- La mise en place de dispositifs d’accueil de la biodiversité devrait être par ailleurs rendue obligatoire pour les espaces publics : installation de gîtes et nichoirs pour chauves-souris, Martinets, Hirondelles, etc.

#### **Réponse LTC**

*La remarque n’appelle pas de réponse particulière dans la mesure où elle n’a pas de lien direct avec le PVAP.*

- Le Groupe Mammalogique Breton – GMB (expert régional reconnu pour la connaissance et la protection des mammifères) devrait être associé à l’élaboration et à l’opérationnalisation de ce type de dossiers.

#### **Réponse LTC**

*La remarque n’appelle pas de réponse particulière dans la mesure où elle n’a pas de lien direct avec le PVAP. Toutefois, il est possible de mentionner l’Atlas de la biodiversité mis en place par Lannion-Trégor Communauté qui permet d’enrichir la connaissance de la biodiversité du territoire.*

#### **Courriel n°30**

Agence d’Anaïs NICOLAS architecte

#### **2/HISTORIQUE, ARCHITECTURE ET PAYSAGE**

(...) J’ai notamment adoré lire les pages 11/12 :) et les pages 6/7 sont très intéressantes.

Ensuite il me semble qu’il manque des données page 14, comme s’il y avait « un trou » d’un demi-siècle. (...)

## Réponse LTC

*Une précision sera apportée dans le rapport de présentation du PVAP.*

P33 une question ouverte très intéressante sur la végétation du littoral, je vous trouve très sincères dans vos questionnements. (...)

## Réponse LTC

*La remarque n'appelle pas de réponse particulière dans la mesure où elle n'a pas de lien direct avec le PVAP.*

## R5 – C5

Mme MARTIN Hélène

- Qui a fait le diagnostic de la page 37 du rapport de présentation du PVAP ? (Organisme et modalités) ?

Y a-t-il eu des modifications des PDA entre l'enquête publique de 2022 et cette enquête ?

## Réponse LTC

*Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Perros-Guirec et les Périmètres délimités des abords (PDA) ne sont pas l'objet de la présente enquête publique.*

*La révision du périmètre a été lancée, par délibération du Conseil communautaire en date du 25 juin 2019. Après avoir reçu l'avis favorable de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture le 16 septembre 2021, la proposition du nouveau périmètre du SPR ainsi que les PDA ont fait l'objet d'une enquête publique conjointe du 19 avril 2022 au vendredi 20 mai 2022. Dans ses conclusions, la commissaire enquêtrice a rendu un avis favorable à la révision du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec et aux PDA. Par arrêté en date du 23 août 2022, le ministère de la Culture a modifié le périmètre du SPR de Perros-Guirec en définissant deux secteurs que sont « Balnéaire et littoral » et « Ploumanac'h ». Les PDA ont été approuvés par arrêtés préfectoraux en date du 7 novembre 2022.*

*Il convient également de rappeler que, tout au long de la procédure de révision du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec, plusieurs actions de communication et de concertation ont été mises en œuvre. Plusieurs articles d'information ont été publiés dans le journal d'information communautaire Magazine T, dans le journal municipal Vivre à Perros ainsi que sur les sites internet et les réseaux sociaux de LTC et de Perros-Guirec. D'autres articles, à destination de la presse locale, ont été rédigés (Le Télégramme, Ouest France, Le Trégor). Par ailleurs, un atelier patrimoine a été organisé en août 2020, un questionnaire a été distribué à l'occasion et une exposition publique en extérieur a été mise en œuvre. Ces actions ont permis d'informer et de consulter les habitants dès la phase de révision du périmètre du SPR menée par la Ville de Perros-Guirec et Lannion-Trégor Communauté.*

**Cône de vue :** Il me semble aussi que pourrait être reprise dans le PVAP (ou du moins conserver dans la révision ou modification du PLU) la notion de cône de vue présente dans l'actuel PLU, qui existe pour la partie Ouest de l'amphithéâtre de Trestrignel et qui permet aux promeneurs de profiter de l'amphithéâtre de Trestrignel depuis le boulevard Clémenceau, le chemin de la Messe et la rue du Kern, à savoir (extrait de la page 18 du PLU actuel) : (...)

## Réponse LTC

*Les points de vue n°1, 2 et 3 du règlement graphique du PVAP reprennent le point de vue identifié dans le PLU mentionné dans la remarque ci-dessus. Afin de garantir les points de vue sur le paysage, le règlement écrit interdit les éléments bâtis et paysagers émergeant en hauteur qui viendraient occulter ou porter atteinte à un élément qualitatif perçu.*

Je m'interroge enfin sur la justification de la réduction de près de 50% de la surface du SPR et me demande de quelle façon cela protège davantage le site exceptionnel qu'est Perros Guirec (...) Ne serait-il donc pas judicieux que la révision du PLU soit traitée conjointement avec la révision du SPR dans le cadre du PVAP qui prévoit des PPM (diminution des actuels PDA) ?

## Réponse LTC

*Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Perros-Guirec et les Périmètres délimités des abords (PDA) ne sont pas l'objet de la présente enquête publique.*

*La révision du périmètre a été lancée, par délibération du Conseil communautaire en date du 25 juin 2019. Après avoir reçu l'avis favorable de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture le 16 septembre 2021, la proposition du nouveau périmètre du SPR ainsi que les PDA ont fait l'objet d'une enquête publique conjointe du 19 avril 2022 au vendredi 20 mai 2022. Dans ses conclusions, la commissaire enquêtrice a rendu un avis favorable à la révision du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec et aux PDA. Par arrêté en date du 23 août 2022, le ministère de la Culture a modifié le périmètre du SPR de Perros-Guirec en définissant deux secteurs que sont « Balnéaire et littoral » et « Ploumanac'h ». Les PDA ont été approuvés par arrêtés préfectoraux en date du 7 novembre 2022.*

*L'article mentionné dans la remarque ci-dessus est abrogé et les PPM n'existent plus depuis la loi LCAP de 2016.*

*Par ailleurs, il convient de rappeler que le Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) est en cours d'élaboration depuis le 25 juin 2019. Afin d'associer les Trégorrois à l'élaboration du PLUi-H, plusieurs modalités de concertation du public ont été fixées. Les contributions et observations du public peuvent :*

- Etre consignées dans les registres ouverts à cet effet dans les mairies des communes membres de Lannion-Trégor Communauté et au siège de Lannion-Trégor Communauté (aux jours et heures habituels d'ouverture des établissements correspondants) ;*
- Etre adressées par voie postale en précisant que ces observations portent sur le PLUi-H à l'adresse : Lannion-Trégor Communauté, 1 rue Monge, CS 10761, 22307 Lannion Cedex ;*
- Etre adressées par courriel à l'adresse suivante : [pluih@lannion-tregor.com](mailto:pluih@lannion-tregor.com)*

#### **R15 - C15**

M. MICHAUX

Les documents du SPR et du PVAP ne semblent pas compatibles avec ce qui est indiqué sur le PLU

Dans les premiers documents, il est indiqué que le manoir de Crech Guégan, le parc du manoir, le bois d'Amour, l'allée d'accès au manoir sont des ensembles d'intérêt majeur. (...)

#### **Réponse LTC**

*Les périmètres délimités des abords (PDA) ne font pas l'objet de la présente enquête publique. Les propositions de périmètres délimités des abords ont reçu l'avis favorable de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture le 16 septembre 2021. Une enquête publique conjointe s'est tenue du 19 avril 2022 au vendredi 20 mai 2022. Dans ses conclusions, la commissaire enquêtrice a rendu un avis favorable aux périmètres délimités des abords qui ont été approuvés par arrêtés préfectoraux en date du 7 novembre 2022. Ces PDA permettent de prendre le relais, en termes de protection du patrimoine paysager et architectural, dans des secteurs exclus du périmètre du SPR.*

#### **R18 – C18**

Mme GUYON Nadine et M. RAOUL Thierry

Problème d'enseignes sur Ploumanac'h

#### **Réponse LTC**

*Les enseignes et devantures commerciales sont réglementées dans le PVAP au sein du chapitre dédié dans le règlement écrit.*

#### **R19 – C19**

M. et Mme DUFUMIER Alain

- Photo du parking non conforme (page 38) car maintenant le parking est bitumé
- Sur le haut de Trestrignel il est demandé l'enterrement des lignes électriques et téléphoniques
- La guérite rue du Pré Saint Maur est dans une propriété privée, il est demandé d'y avoir accès
- Le container des verres a été déplacé devant le domicile, il est demandé la plantation de végétation
- Problème d'écoulement d'eaux pluviales dans leur propriété.

#### **Réponse LTC**

*La photographie du parking (page 38 du rapport de présentation) sera actualisée. Les autres remarques n'appellent pas de réponse particulière dans la mesure où elles n'ont pas de lien direct avec le PVAP.*

#### **R21**

Mme SOYER

- Un mur de soutènement a été rénové par l'ABF, le long de la départementale longeant la propriété de M DUCABLE. Des arbres « boisement classé » ont été abattus. Il serait nécessaire de les replanter car une zone verte très belle a été abattue.

#### **Réponse LTC**

*La remarque n'appelle pas de réponse particulière dans la mesure où elle n'a pas de lien direct avec le PVAP. La demande a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme, instruit au regard du PLU et de la ZPPAUP en vigueur.*

- Chemin de la Messe : l'enrobage est à refaire sur la chaussée il y a de crevasses de plus en plus importantes au niveau des maisons 81, 79, 77 d'où infiltration d'eau de pluie très importante.
- Canaliser l'eau de pluie provenant de la résidence Riva Bella car cela crée des écoulements d'eau dans les propriétés du dessous durant les fortes pluies.

#### Réponse LTC

*La remarque n'appelle pas de réponse particulière dans la mesure où elle n'a pas de lien direct avec le PVAP.*

#### R22

M. et Mme QUÉRÉ

- Est-ce que le PLU prime sur le PVAP par rapport à la hauteur de construction autorisée, à savoir 9m50 de hauteur pour la parcelle 26 ?

#### Réponse LTC

*Appliquées en complément du document d'urbanisme en vigueur (PLU ou PLUi), les prescriptions du PVAP instaurent des règles qualitatives en matière d'architecture des constructions neuves et qualité de restauration ou de modification des constructions existantes, ainsi que des règles qualitatives sur les espaces urbains et paysagers. Dans le cas de dispositions différentes entre le PVAP et le PLU, la règle la plus contraignante s'applique.*

- Est-ce que l'emprise au sol de 50% peut être augmentée dans le nouveau projet PVAP ?

#### Réponse LTC

*La remarque n'appelle pas de réponse particulière dans la mesure où elle n'a pas de lien direct avec le PVAP. L'emprise au sol est réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme de Perros-Guirec, et le sera dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) actuellement en cours d'élaboration.*

#### R24

Signature illisible

Remarquant la démolition d'une clôture 1930 au fond à gauche de l'allée des Pins après le boulevard Jean Mermoz, pouvez-vous exiger une clôture similaire dans cette voie remarquable ?

#### Réponse LTC

*Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. Une règle sera ajoutée : « En cas de disparition d'une clôture d'intérêt patrimonial, la reconstruction à l'identique peut être exigée. »*

### Observation de la commissaire enquêteur

3/ Concernant le guide pratique : « Habiter le Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec »

#### Question :

Pensez-vous le présenter en réunion publique et associer la population à sa rédaction finale ?

#### Réponse LTC

*Les différentes actions de concertation menées tout au long de l'élaboration du PVAP (balades urbaines, réunion publique) ont permis de nourrir les réflexions et de déterminer les thématiques et les informations à faire figurer dans le guide pratique. Par ailleurs, les observations du public recueillies dans le cadre de la présente enquête publique permettent d'amender les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration de ce document.*

*Le guide pratique est un court livret visant à accompagner l'ensemble des habitants de Perros-Guirec dans leurs démarches administratives et à fournir un mode d'emploi et des informations pratiques sur le PVAP. Par ailleurs, il convient de rappeler que le guide pratique est réalisé indépendamment de la procédure d'élaboration du PVAP car il ne constitue pas une pièce obligatoire. Il sera communiqué auprès du plus grand nombre (pétitionnaires, architectes, professionnels,...). Il sera disponible en mairie et sur les sites internet de Perros-Guirec et de Lannion-Trégor Communauté.*

#### Appréciations de la commissaire enquêteur sur les réponses de LTC aux questions diverses du public

**\* Des observations ont été faites au sujet du périmètre du SPR. Comme le fait LTC dans ses réponses, je rappelle que les périmètres du SPR et des PDA ne sont pas concernés par l'enquête publique actuelle, car leur révision a déjà été validée :**

**- SPR : Révision approuvée en 2022, avec deux secteurs définis (« Balnéaire et littoral » et « Ploumanac'h »).**

- PDA : Approbation par arrêtés préfectoraux en novembre 2022. Les secteurs exclus sont partiellement protégés par les Périmètres délimités des abords (PDA) et le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi-H) en cours d'élaboration.

\* Quant à la communication j'ai noté qu'une vaste campagne d'information et de concertation a été réalisée entre 2019 et 2022, incluant ateliers, expositions, articles, et questionnaires.

\* Une observation concerne les risques naturels qui ne sont pas mentionnés dans le PVAP. Un plan de prévention des risques naturels d'inondation et submersion marine (PPRI-sm), prescrit par arrêté préfectoral en date du 13 octobre 2022, est en cours d'élaboration sur le territoire de Perros-Guirec. Une mention à ce sujet sera toutefois ajoutée dans le rapport de présentation du PVAP.

\* Je considère, comme le fait LTC, que le PVAP peut encore évoluer en réponse à des transformations (ex. disparition d'arbres suite à des tempêtes, modifications d'infrastructures) dans les limites prévues par la réglementation. La Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR) devra être impliquée dans tout processus de modification.

\* Je note que LTC annonce des aides spécifiques pour soutenir financièrement les projets de restauration dans les zones SPR, demande qui a été formulée dans l'avis de la CCI des Côtes d'Armor. Ces aides incluent des dispositifs locaux, le partenariat avec la Fondation du Patrimoine, et des soutiens de la DRAC qui accompagneront certains propriétaires dans des travaux d'amélioration de leur propriété ou leur commerce. Un guide sera également édité.

\* In fine, par ses réponses LTC démontre une approche structurée et concertée dans la gestion des SPR et du PVAP, avec une volonté d'équilibre entre protection patrimoniale, gestion environnementale et attentes des citoyens.

#### **2.1.4 Demandes particulières du public / Réponses de LTC**

##### **Courriel n°6**

M. Jehan de FRANCE

Souhaite construire un garage en extension de l'habitation (Parcelles 518, 520 et 409)

##### **Réponse LTC :**

*Les parcelles en question sont classées en « espace libre à dominante végétale ». Le règlement écrit indique, dans le chapitre dédié à cette catégorie, la règle suivante : « une extension des bâtiments existants est autorisée » (p. 22). Un renvoi est fait vers les règles dédiées aux extensions, vérandas et annexes (chapitre 2.3.1.8, p. 55). A noter que les droits à construire (construction neuve, extensions, annexes) sont également réglementés par le Plan local d'urbanisme.*

##### **Courriel n°7 – R8 registre papier**

Mme Geneviève MENGUY

Problème racinaire d'un pin et gêne pour le voisinage. Demande don abattage.

##### **Réponse LTC :**

*Le règlement écrit du PVAP indique que « les arbres sont conservés sauf exceptions suivantes : [...] (C) Arbre portant atteinte aux biens et/ou aux personnes, attesté par une expertise ». Ainsi, il revient au demandeur de joindre à la demande de coupe ou d'abattage d'arbre une expertise démontrant l'atteinte aux biens et/ou aux personnes.*

##### **Courriel n°10**

M. David PALISSIER

(...) Le PVAP prévoit de classer l'intégralité de la maison **située au 98 chemin de la pointe** en maison à "travées régulières" sans tenir compte de l'extension réalisée en 1998 dont vous trouverez le PC en pièce jointe, ainsi que les échanges courriers des anciens propriétaires concernés et quelques photographies.

Cette extension est problématique car **elle n'est pas conforme au PC** délivré en 1998 et empiète de 70cm sur la servitude de passage dont la parcelle est grevée, rendant difficile l'accès au numéro 100 et au numéro 102. (...)

##### **Réponse LTC :**

*L'extension a été incluse car elle fait partie de la même entité bâtie que la construction principale sur le cadastre ; d'où le repérage de celle-ci en immeuble protégé (gris foncé). Toutefois, le règlement écrit indique que « la démolition des immeubles protégés est interdite, excepté pour les ajouts ultérieurs annexés aux immeubles protégés » (p. 28).*

##### **Courriel n°12 - R14 registre papier**

M. Arnaud CHAPERON (Cc: Chaperon Guy)

(...) Le PVAP doit concilier la protection du patrimoine tout en préservant la capacité de ceux qui l'ont créé et entretenu de la transmettre à leurs descendants : c'est aussi l'intérêt de la commune de préserver ce tissu de valeurs familiales. Dans ce cadre, il est important que le document n'oublie pas d'intégrer la notion de transmission familiale et à ce titre ouvre la possibilité dans un processus cadré d'avoir un mécanisme de dérogation. Dans notre cas, il s'agira surtout d'augmenter légèrement la surface habitable de Ker an Gwell (par exemple en couvrant certaines terrasses aujourd'hui découvertes (ce qui de facto en créerait d'autres découvertes au-dessus) tout en gardant à Ker an Gwell sa très belle harmonie architecturale de style anglo normand. (...)

#### **Réponse LTC**

*Aucune dérogation n'est possible, ce sont les règles édictées dans le PVAP qui s'appliquent à l'ensemble des propriétaires privés ou publics. Par ailleurs, il convient de préciser que l'interdiction de construire sur ou à la place de terrasses existantes vise à garantir le maintien de la lisibilité de la typologie architecturale de la construction.*

#### **2. Constructibilité**

(...) il serait impensable et catastrophique que le PVAP empêche toute extension et remette en cause le PLU de Ker an Gwell ce qui ruinerait toute possibilité de transmission à nos enfants alors même que mon grand-père qui a été le pionnier à Ker an Gwell nous avait fait promettre de garder Ker an Gwell dans la famille et de ne pas céder aux tentations des promoteurs attirés par la vue exceptionnelle du site.(...)

#### **Réponse LTC**

*La parcelle mentionnée dans la remarque ci-dessus est identifiée en tant que « parc et jardin de pleine terre » car elle présente un intérêt paysager. De plus, le parc de la villa constitue un élément indissociable du bâti auquel il se rapporte, bâtiment d'intérêt patrimonial repéré en tant que « Villa balnéaire ». Le parc constitue l'écrin de la villa, son cadre paysager immédiat, un espace de vide ménagé autour du bâtiment, composé autour de celui-ci dans sa conception d'origine.*

*Dans le cas particulier de ladite parcelle : le parc est de grande qualité paysagère et patrimoniale, il comporte un mur de clôture formant l'enceinte du parc, des surfaces de pelouses et des arbres et un rapport direct avec la mer.*

*La réduction des possibilités de construction au sein des espaces qualifiés comme « parc ou jardin de pleine terre » vise à maintenir un écrin paysager autour du bâtiment protégé et, à une échelle plus large, à garantir une qualité paysagère au sein du SPR. Il convient également de noter que la réflexion en termes de possibilité de construction s'est faite à l'échelle de l'îlot et pas uniquement de la parcelle. De plus, le PVAP autorise la construction d'extension et d'annexe mesurée au sein des « parcs et jardins de pleine terre ». A noter que les droits à construire sont également réglementés par le PLU. Enfin, il convient également de rappeler que le PVAP constitue une servitude d'utilité publique annexé au PLU.*

#### **Courriel n°13**

M. Jean POUPEAU

(...) le propriétaire de la parcelle cadastrée AS243, devait faire procéder à l'élagage d'un conifère situé près de l'entrée de sa propriété. Cet arbre ne devrait pas dépasser une hauteur de huit mètres. Malgré plusieurs demandes, depuis 2022, le propriétaire actuel n'a toujours pas accédé à ma requête.

#### **Réponse LTC**

*La remarque n'appelle pas de réponse particulière dans la mesure où elle n'a pas de lien direct avec le PVAP qui n'a pas vocation à imposer l'élagage d'un arbre qui relève du Code civil.*

Nos deux parcelles étant susceptibles d'être classées en « Parc ou Jardins de Pleine Terre », je souhaiterais savoir si ce classement venait à être établi, quelle clause (acte notarié ou SPR) viendrait s'appliquer.

#### **Réponse LTC**

*Les modifications en termes de droits offerts à la constructibilité entraînés par l'établissement du PVAP s'appliqueront à l'approbation de ce document pour toute nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme déposée après ladite approbation. Les pétitionnaires ne pourraient donc se prévaloir d'un droit acquis inscrit par acte notarié après expiration d'une autorisation d'urbanisme précédemment déposée. Cependant, une servitude de droit privé limitant la constructibilité pourrait être opposée en cas de demande d'autorisations d'urbanisme sur un terrain réputé constructible.*

Par ailleurs, pourquoi ne pas conserver dans la révision ou modification du PLU, la notion de cône de vue notée dans l'actuel PLU, s'appliquant à la partie ouest de l'amphithéâtre de Trestrignel qui permet aux promeneurs d'en profiter

depuis le boulevard Clémenceau, le Chemin de la Messe et la rue du Kern. La perte de la vue mer est considérée comme un trouble de voisinage comme stipulée dans l'acte notarié en ma possession.

#### **Réponse LTC**

*Les points n° 1, 2 et 3 du règlement graphique du PVAP reprennent le point de vue identifié dans le PLU mentionné dans la remarque ci-dessus. Le point de vue n°4 du PVAP sera élargi afin de prendre en compte l'ensemble des parcelles impactées par l'autre point de vue inscrit au PLU.*

#### **Courriel n°14**

Mme Geneviève VERMEERSCH

(...) Je vous contacte pour vous faire part d'une erreur notée lors du référencement de la maison. En effet, si la partie habitable de la maison peut être qualifiée de « balnéaire ou néo-bretonne » (type R sur le règlement graphique), les dépendances ont aussi été incluses. Ces dépendances sont une suite d'ateliers et garages, construites en parpaings avec un toit fibrociment amianté, qui ne présente aucun intérêt esthétique ni historique. Ces dépendances dégradent l'aspect visuel de la maison. Ces dépendances devraient être déclassées comme « immeubles non protégés » (gris clair sur le règlement graphique).

#### **Réponse LTC**

*Les dépendances ont été incluses car elles font partie de la même entité bâtie que la construction principale sur le cadastre ; d'où le repérage de celles-ci en immeuble protégé (gris foncé). Toutefois, le règlement écrit indique que « la démolition des immeubles protégés est interdite, excepté pour les ajouts ultérieurs annexés aux immeubles protégés » (p. 28).*

#### **Courriel n°15 (complète le courriel n°12)**

M. Guy CHAPERON

Demande de revoir le classement de leur terrain. Villa balnéaire Ker an Gwell

#### **Réponse LTC**

*La parcelle mentionnée dans la remarque ci-dessus est identifiée en tant que « parc et jardin de pleine terre » car elle présente un intérêt paysager. De plus, le parc de la villa constitue un élément indissociable du bâti auquel il se rapporte, bâtiment d'intérêt patrimonial repéré en tant que « Villa balnéaire ». Le parc constitue l'écrin de la villa, son cadre paysager immédiat, un espace de vide ménagé autour du bâtiment, composé autour de celui-ci dans sa conception d'origine.*

*Concernant le cas particulier de la parcelle citée, le parc est bien en pleine terre et il présente des qualités paysagères indéniables (murs de clôture, pelouses, arbres, gloriette...), et est fortement perçu depuis le chemin de la Messe, il a un rapport direct avec le littoral (vue mer). Le fait qu'une partie du parc soit occupé par un tennis ne justifie pas de le déclasser.*

#### **Courriel n°16**

M. Dominique DUFUMIER

(...) je vous fais part de trois observations :

(...) les maisons situées sur le haut de la presqu'île de Trestriquel sont fortement dévalorisées par la présence des lignes électriques et téléphoniques aériennes.

#### **Réponse LTC**

*La remarque n'appelle pas de réponse particulière dans la mesure où elle n'a pas de lien direct avec le PVAP.*

Un problème concernant la guérite située au 49 de la rue du Pré de Saint Maur. Celle-ci est bien classée dans le petit patrimoine à préserver de la commune (page 73) mais n'est plus accessible. (...)

#### **Réponse LTC**

*La guérite est située sur une parcelle privée.*

(...) je suis vraiment très inquiet vis à vis du règlement écrit applicable à ces règles paysagères qui me paraissent excessives. Par nature, un paysage n'arrête pas d'évoluer. Les arbres et arbustes se développent et chaque année dans un jardin, il faut en tailler certains pour permettre une croissance équilibrée des autres. Certains sont malades, d'autres meurent et doivent être remplacés. Exiger une déclaration préalable pour tailler, abattre et remplacer des arbres ou arbustes me paraît complètement inutile. (...)

#### **Réponse LTC**

*Le règlement écrit du PVAP indique que « les arbres sont conservés sauf exceptions suivantes : [...] (A) État sanitaire ou mécanique de l'arbre, attesté par une expertise ; (B) Risque sanitaire pour les autres arbres, attesté par une expertise ; (C) Arbre portant atteinte aux biens et/ou aux personnes, attesté par une expertise ; (D) Projet d'intérêt général, sous réserve du maintien du principe paysager initial et/ou d'une composition paysagère d'ensemble ; (E) Arbre exogène introduit, provoquant un déséquilibre écologique ou une modification des milieux naturels ; (F) Arbre dont la présence est contradictoire avec la gestion des milieux naturels ». Ainsi, le PVAP demande la préservation des arbres et prévoit des exceptions qui permettent l'abattage dans des cas bien précis, notamment en cas de maladie (état sanitaire).*

*Par ailleurs, la taille et l'élagage ne sont pas interdits par le PVAP et relèvent du Code civil. Conformément au Code de l'urbanisme, l'abattage d'arbre, au sein d'un Site Patrimonial Remarquable, est soumis à déclaration préalable. Ainsi, il revient donc au demandeur de joindre à la demande de coupe ou d'abattage d'arbre une expertise démontrant l'atteinte aux biens et/ou aux personnes.*

**Courriel n°17** (en complément du courriel n°14)

M. Hubert VERMEERSH

(...) Les deux propriétés 67 et 69 rue Saint Guirec à Ploumanac'h (Perros Guirec) ont une origine commune ainsi qu'en atteste l'acte de vente de 1935. (...) Ces parties habitations du 67 et du 69 me sembleraient donc devoir avoir la même classification au plan architectural : soit « balnéaire ou néo-bretonne » (type R sur le règlement graphique), soit « immeubles non protégés » (gris clair sur le règlement graphique). (...) Les extensions du 69 ont été réalisées dans les années 70 et 80 par mes prédécesseurs (artisan peintre et vitrier).

**Réponse LTC**

*Les dépendances ont été incluses car elles font partie de la même entité bâtie que la construction principale sur le cadastre ; d'où le repérage de celles-ci en immeuble protégé (gris foncé). Toutefois, le règlement écrit indique que « la démolition des immeubles protégés est interdite, excepté pour les ajouts ultérieurs annexés aux immeubles protégés » (p. 28). La démolition des dépendances en parpaing est donc possible.*

**Courriel n°24** - R7-C7 sur le registre papier

Mr KERDUDO et Me PORRET

Suite à notre échange en mairie, je vous fais part à nouveau de ma surprise du changement d'identité de la parcelle 205 rue Saint Guirec et 2 rue des pêcheurs. (...)

**Réponse LTC :**

*Le hangar mentionné dans la remarque ci-dessus est identifié comme « immeuble bâti pouvant être conservé, amélioré, démoli ou remplacé », autrement dit comme immeuble non protégé. La démolition de ce bâtiment et la construction sur son emprise sont donc autorisées par le règlement écrit du PVAP. Le repérage de la parcelle en tant que « place, cour ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier » sera toutefois revu afin d'exclure les parties arrières de la construction principale.*

**R4 – C4**

M. et Mme GEFFROY René-Louis

La consultation du plan nous amène à réagir car cela ne correspond pas à la limite de notre propriété (cf. Plan de la parcelle numéro 71) nous demandons que la limite de notre propriété soit établie correctement sur le plan. (...)

**Réponse LTC**

*Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. Une adaptation mineure sera ajoutée afin de permettre le démontage et le remontage à l'identique du mur de clôture sur la limite parcellaire.*

**R5-C5 Courrier**

Mme MARTIN Hélène

(...) je souhaite le déclassement de ma parcelle (AS6) de « parc ou jardin en pleine terre » à « espace libre à dominante végétale » suivant la synthèse du diagnostic paysager (page 35 à 37 du rapport de présentation PVAP) pour classement abusif et arbitraire. (...)

**Réponse LTC**

*La carte présente dans le rapport de présentation constitue une première approche, issue d'un repérage sur site, pour qualifier les différents espaces, qui n'a pas suffi à elle seule à déterminer les niveaux de protection du règlement graphique. Le tableau page 35 est incomplet.*

*Certains espaces de « jardin » ou « espace perçu » de ladite carte ont pu être protégés en « parc et jardin de pleine terre » et non en « espace libre à dominante végétale » s'ils présentent un intérêt paysager (surfaces plantées, surfaces à dominante végétale) ou un enjeu de forte sensibilité paysagère (les jardins en pente de Trestrignel sont considérés comme fortement perceptibles et composante majeure de la qualité paysagère du quartier).*

*Le parc de la villa constitue un élément indissociable du bâti auquel il se rapporte, bâtiment d'intérêt patrimonial repéré en tant que « Villa balnéaire ». Le parc constitue l'écrin de la villa, son cadre paysager immédiat, un espace de vide ménagé autour du bâtiment, composé autour de celui-ci dans sa conception d'origine.*

*Concernant le cas particulier de la parcelle citée, le jardin est bien en pleine terre et il présente des qualités paysagères indéniables (jardin en terrasses avec des plantations ornementales, vivaces, arbustes, arbres...), et est fortement perçu depuis la rue du Kern du fait de son implantation dans la pente.*

*Quant à la description de « parc et jardin de pleine terre » du rapport de présentation, elle précise « surface moyenne 1000m<sup>2</sup> », ce qui signifie bien qu'il y a des parcelles de plus petite superficie et des parcelles de plus grande superficie. De même, il est écrit concernant l'implantation du bâti : « généralement bâtiment isolé en milieu de la parcelle »*

De plus, le futur SPR place l'intégralité de la construction de la parcelle AS6 comme « *immeuble ou partie d'immeuble bâti protégé à conserver, à restaurer et à mettre en valeur* » de type « *Villa Balnéaire* »(...)Je demande donc que la maison soit classée comme « *immeuble bâti non protégé* » puisque sa description ne correspond pas aux caractéristiques de la « *villa balnéaire* »

#### **Réponse LTC**

*Bien qu'ayant subi des modifications, l'immeuble présente un intérêt architectural qui justifie sa protection au sein du PVAP. Toutefois, il est proposé de l'identifier en tant que « maisons de référence balnéaire » qui correspond aux caractéristiques du bâtiment (datant du 3<sup>ème</sup> quart du XX<sup>ème</sup> siècle, parcelle de taille moyenne, mur de clôture, façade en pierre, encadrement de baies et chaînage d'angle en pierre de taille).*

#### **R8 - courriel n°7**

Mme MENGUY Geneviève

Je voudrais connaître la raison pour laquelle cet arbre a été classé ! Il représente un danger dans la mesure où cet arbre a été déstructuré au niveau du système racinaire lorsque les travaux ont été réalisés.

#### **Réponse LTC**

*Le règlement écrit du PVAP indique que « les arbres sont conservés sauf exceptions suivantes : [...] (C) Arbre portant atteinte aux biens et/ou aux personnes, attesté par une expertise ».*

#### **R9**

M. et Mme THOMAS-LE GOFF

Propriétaires des parcelles A 308 et A309 situées à Ploumanac'h, je souhaiterais des informations concernant la possibilité de rénovations d'un petit appentis situé sur la parcelle A309

#### **Réponse LTC**

*Pour la rénovation d'un appentis, il convient de consulter les règles du chapitre relatif aux annexes (p. 56). Les parcelles mentionnées dans la remarque ci-dessus sont identifiées en tant qu' « espace libre », elles sont donc constructibles (voir les règles du chapitre dédié aux espaces libres, p. 17). A noter que les droits à construire sont également réglementés par le document d'urbanisme.*

#### **R10 – C10 courriel n° 21**

M. HECQUET-PENOT

Parcelle AP 220 « ciblée » par un classement en « jardin et parcs de pleine terre » sans raison par rapport au terrain et par rapport au quartier non classé sur cette catégorie. De surcroît, ce classement contredit les lois nationales (Grenelle, ALUR, ZAN) en empêchant la création d'un logement dans la dent creuse actuelle.

#### **Réponse LTC**

*La demande de changement d'identification de la parcelle sera étudiée et prise en compte si sa pertinence est avérée.*

#### **A propos de la protection du garage**

Le garage est identifié comme « Maison à travées régulières ». (...)

#### **Réponse LTC**

*Le garage fait partie de la même entité bâtie que la construction principale au cadastre ; d'où le repérage de celui-ci en immeuble protégé (gris foncé). Toutefois, le règlement écrit indique que « la démolition des immeubles protégés est interdite, excepté pour les ajouts ultérieurs annexés aux immeubles protégés » (p. 28). La démolition du garage est donc possible.*

**À propos du classement parc ou jardin de pleine terre :**

***Une parcelle pointée du doigt***

Le terrain en soi ne présente aucune particularité comparativement aux autres terrains alentour, il ne présente aucune qualité particulière. Il suffit de cheminer dans la rue pour s'en rendre compte.

La quasi-totalité des parcelles du quartier présente des parcelles blanches avec parfois une bande sur rue « espace libre à dominante végétale ». (...)

**Réponse LTC**

*Le règlement graphique du PVAP sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. En effet, la parcelle AP 220 ne correspondant pas aux critères de la typologie « Parc et jardin de pleine terre », elle sera identifiée en tant qu'« espace libre à dominante végétale » et non en « parc et jardin de pleine terre ».*

**R23 – C23** - R10-C10 - courriel n°21

M. et Mme PENOT – HECQUET

Enjeux d'une possibilité de densification du centre-ville afin de conserver le dynamisme commercial du centre-ville, en accord avec les lois Grenelle 1 et 2, ALUR, ÉLAN et ZAN ; (...)

**Réponse LTC**

*La demande de changement d'identification de la parcelle sera étudiée et prise en compte si sa pertinence est avérée.*

***Appréciations de la commissaire enquêteur sur les réponses de LTC aux demandes particulières du public***

*\* Je note que, en ce qui concerne les extensions et constructions, LTC précise que les extensions ou constructions nouvelles sont limitées dans les "parcs et jardins de pleine terre" pour préserver la typologie et l'écrin paysager autour des villas balnéaires patrimoniales. Toutefois, des extensions mesurées sont possibles dans le maintien du cadre paysager visant à protéger la qualité patrimoniale et paysagère de l'ensemble du SPR.*

*\* Je note que LTC rappelle à nouveau que les points de vue du PVAP intègrent ceux identifiés dans le PLU, avec un ajustement pour élargir la protection des parcelles concernées sur le secteur de Trestrignel. Cela confirme la continuité dans la préservation des perspectives paysagères.*

*\* Je rappelle qu'en cas de dispositions différentes entre le PVAP et le PLU, la règle la plus contraignante s'applique.*

*\* Je note que le PVAP prévoit des exceptions claires pour l'abattage d'arbres, mais exige une expertise pour garantir que les décisions soient justifiées. Cette rigueur répond à un besoin de préservation paysagère tout en laissant place à des ajustements nécessaires.*

*\* Je note qu'en réponse à la demande de densification dans le bourg, LTC se montre attentive à la compatibilité des demandes avec les lois nationales (Grenelle, ALUR, ZAN). Les projets seront étudiés au cas par cas pour favoriser la densification tout en respectant le cadre paysager et patrimonial.*

*\* En résumé de ce qui précède, je considère que LTC applique rigoureusement les règlements pour préserver le patrimoine et la qualité paysagère, tout en permettant des aménagements mesurés dans certains cas. Le classement en "parcs et jardins de pleine terre" ou en "immeubles protégés" vise à maintenir une harmonie entre bâti et paysage, essentielle au SPR.*

### **3/ Conclusions et avis de la commissaire enquêteur**

Perros-Guirec, située sur la Côte de Granit Rose en Bretagne, est une ville riche en histoire et en patrimoine, c'est la raison pour laquelle elle est soumise à de nombreuses contraintes de protection et de servitudes.

C'est son histoire qui fait sa richesse patrimoniale, architecturale et paysagère.

\* Ses origines anciennes : les premières traces d'occupation humaine remontent à la Préhistoire. La ville tire son nom de Saint Guirec, un moine gallois du VI<sup>e</sup> siècle.

\* Son développement balnéaire : à partir de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, Perros-Guirec devient une station balnéaire prisée. Des artistes et écrivains célèbres, attirés par la beauté naturelle de la région, contribuent à sa renommée et déjà à l'époque reprochaient le développement « non respectueux » des sites remarquables.

\* Le développement actuel : la ville « vieillissante » essaie de se développer pour attirer de nouveaux administrés tout en préservant son patrimoine naturel et architectural. Elle souhaite préserver cette image touristique majeure, reconnue pour son patrimoine bâti, ses monuments historiques et ses paysages uniques.

↳ ***C'est la raison pour laquelle le dossier de PVAP de Perros-Guirec a été élaboré dans un souci constant d'intégration des différents éléments du patrimoine urbain, architectural et paysager afin de garantir la protection et la mise en valeur de ce patrimoine de façon durable.***

↳ ***Le projet a fait l'objet d'une concertation avec le public qui a eu la possibilité d'adresser ses remarques et observations tout au long de l'étude par voie électronique, par courrier postal ou par contribution écrite sur le registre de concertation mis à disposition en mairie de Perros-Guirec. Les modalités de la concertation ont été définies par délibération du Conseil communautaire en date du 7 février 2023 et respectées. Aucune contribution n'a été formulée durant la période de concertation.***

↳ ***Ce Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine comporte un règlement écrit et un règlement graphique fondés sur les conclusions et les enjeux identifiés dans le rapport de présentation qui a été établi à partir d'un diagnostic comprenant un inventaire du patrimoine et des éléments paysagers.***

↳ ***La révision de l'outil de gestion a permis la mise en conformité du règlement graphique avec le modèle de légende fixé par arrêté du 10 octobre 2018 grâce auquel chaque propriétaire connaît le classement de sa parcelle et de son bâti.***

↳ ***Les dispositions du règlement écrit s'appliquent sur la partie du territoire communal incluse dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR) celui de « Ploumanac'h » et « Balnéaire et Littoral » figurant dans les documents graphiques.***

↳ ***Le PVAP vaut servitude d'utilité publique (SUP) et sera annexé au Plan Local d'Urbanisme de Perros-Guirec. En cas de dispositions différentes entre le PVAP et le PLU, la règle la plus contraignante s'applique.***

↳ ***Ses prescriptions sont directement opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme et instaurent des règles qualitatives en matière d'architecture des constructions neuves et de qualité de restauration ou de modification des constructions existantes ainsi que des règles qualitatives sur les espaces libres.***

↳ ***Conseil pratique : pour tout projet de travaux, il faut consulter en premier lieu le document graphique qui permet de connaître, grâce à la légende, les éléments identifiés sur sa propriété. Les autorisations seront accordées un titre du code du patrimoine. Selon la localisation, le demandeur se référera aux règles écrites générales et particulières concernant son secteur.***

***Il y trouvera des règles en fonction des typologies architecturales, portées sur le document graphique du règlement et identifiées par une lettre. Il trouvera également des éléments accompagnant le bâtiment, comme un mur ou un jardin méritant une conservation ou une attention particulière.***

***Lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un site patrimonial remarquable, l'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions.***

***Lorsque des travaux sont soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme, leur autorisation tient lieu de l'autorisation au titre du SPR (autorisation au titre du code du patrimoine) si l'Architecte des Bâtiments de France a donné son accord.***

↳ ***Je note enfin que le projet de PVAP applicable aux deux SPR de Perros-Guirec s'inscrit dans la continuité des études engagées par Lannion Trégor communauté notamment :***

- ***L'inventaire du patrimoine culturel de l'ensemble de son territoire,***
- ***L'obtention du label Pays d'Art et d'Histoire du ministère de la culture depuis 2022,***
- ***La signature de la convention avec la Fondation du patrimoine qui porte sur l'ensemble du patrimoine bâti,***
- ***L'élaboration du volet patrimoine dans le PLUi-H en cours d'élaboration.***

## Avis de la commissaire enquêteur

- *En conséquence de ce qui précède, je considère que LTC montre une prise en compte minutieuse des remarques, permettant d'améliorer la lisibilité, la cohérence et la pertinence du règlement écrit et graphique du Plan de Valorisation de l'Architecture du Patrimoine.*
- *Les réponses détaillées et argumentées de LTC témoignent d'une démarche d'écoute permettant une recherche de conciliation entre les attentes des citoyens, la protection du patrimoine architectural et paysager, et les exigences environnementales.*
- *Les ajustements proposés seront pris en compte dans le PVAP après avis de la commission locale du patrimoine et de l'architecte des Bâtiments de France.*

*Après avoir étudié le dossier, effectué des visites sur le Site Patrimonial Remarquable, reçu et entendu le public, retranscrit toutes les observations, remarques et propositions dans le procès-verbal des observations, étudié les réponses détaillées, argumentées de Lannion Trégor communauté, j'émet un avis favorable au projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine applicable au Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec.*

Plérin le 8/12/2024

Martine VIART



Commissaire enquêteur