

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Commune de Perros-Guirec



PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

Rapport de présentation

Prescrit en Conseil Communautaire le 7 février 2023
Arrêté en Conseil Communautaire le
Approuvé en Conseil Communautaire le

Table des matières

Introduction	3
I - PRESENTATION GENERALE	5
1. Présentation du territoire	5
2. Présentation des dynamiques en place	6
3. Données socio-économiques	6
II - EVOLUTIONS DEPUIS LA ZPPAUP	8
1. Le périmètre du SPR.....	8
2. La ZPPAUP	9
III – INVENTAIRE DU PATRIMOINE HISTORIQUE	11
1. Historique du développement du territoire de Perros-Guirec	11
2. Servitudes	15
2.1 Le patrimoine archéologique : Zone de Présomption de Prescription Archéologique (servitude administrative).....	15
2.2 Le patrimoine historique : les monuments historiques (servitude d'utilité publique)	17
2.3 Le patrimoine paysager : sites inscrits et classés (servitude d'utilité publique)	24
IV - INVENTAIRE DU PATRIMOINE PAYSAGER	25
1. Les caractéristiques du site et son socle paysager.....	25
1.1 Géologie : les chaos de granit rose.....	25
1.2 Relief et hydrographie.....	28
2. Diagnostic paysager à l'échelle de la commune	30
2.1 Les composantes paysagères de Perros-Guirec	30
2.2 Les principales valeurs paysagères.....	32
3. Synthèse du diagnostic paysager au sein du SPR.....	35
3.1 La carte de repérage des typologies d'espaces	35
3.2 La caractérisation des espaces protégés.....	39
V - INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN	50
1. Bâtiments constitutifs de l'ensemble urbain et caractéristiques de la localité	50
2. Caractéristiques constructives et propriétés thermiques.....	69
3. Eléments extérieurs particuliers (petit patrimoine)	71
VI - MEDIATION ET PARTICIPATION CITOYENNE	76
1. Modalités de médiation et participation citoyenne	76
2. Apports de la participation citoyenne au projet.....	77
3. Présentation des moyens mobilisés et des pistes que l'autorité compétente envisage pour l'animation de l'application du futur PVAP	77
VII - ENJEUX ET INSCRIPTION DANS LA DYNAMIQUE GLOBALE DU TERRITOIRE ..	78
1. Comptabilité du PLU avec le PVAP	78
2. Enjeux et traduction réglementaire	81
2.1. Enjeux.....	81
2.2. Traduction réglementaire	85
2.3. Tableaux de synthèse des enjeux et de leur traduction réglementaire	87
Conclusion	90
Bibliographie	91

Introduction

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) de la commune de Perros-Guirec, approuvée par arrêté le 6 octobre 1998, en site patrimonial remarquable (SPR).

L'article L.631-1 du Code du patrimoine précise les conditions nécessaires à l'instauration de la servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, dans un but de protection, de conservation et de mise valeur du patrimoine culturel.

Il indique ainsi que :

- « Sont classés au titre des sites patrimoniaux remarquables les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public ».
- « Peuvent être classés, au même titre, les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur ».
- « Le classement au titre des sites patrimoniaux remarquables 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. Les sites patrimoniaux remarquables sont dotés d'outils de médiation et de participation citoyenne ».

Le PVAP est par ailleurs un outil de médiation du patrimoine et de l'architecture, à disposition du public : le dossier peut être consulté en mairie, au siège de l'EPCI, à l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP), la DRAC, la DDTM. Les services municipaux ou communautaires et l'UDAP sont en mesure de conseiller les particuliers en amont de leur projet pour le rendre conforme au PVAP.

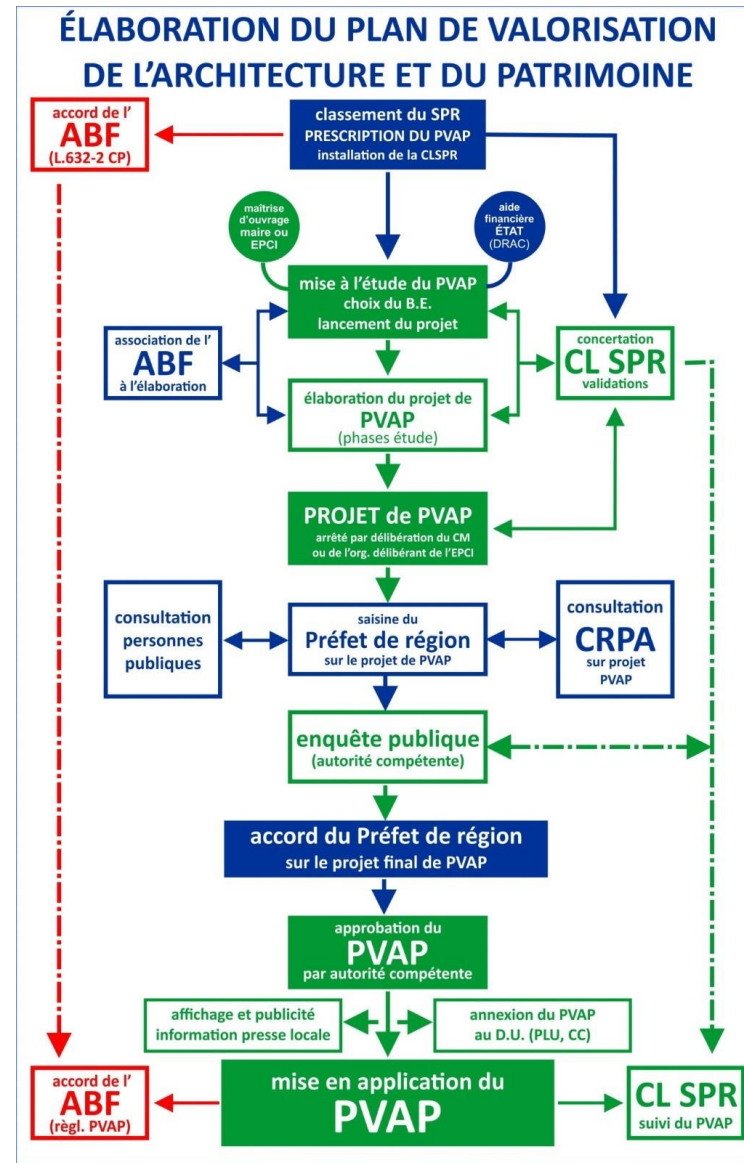


Figure 1 - Schéma procédure PVAP © DRAC Haut de France

Le contenu du PVAP est précisé dans le Code du patrimoine et se constitue d'un rapport de présentation et d'un règlement.

Le rapport de présentation est fondé sur un diagnostic comprenant un inventaire du patrimoine et des éléments paysagers sur le périmètre couvert par le plan. Les objectifs du PVAP doivent permettre de justifier les prescriptions qui seront énoncées dans le règlement.

Son diagnostic doit notamment être constitué :

- D'un inventaire du patrimoine historique, urbain, architectural, archéologique et paysager ;
- D'une analyse de l'architecture par immeuble ou par groupe d'immeubles présentant des caractéristiques architecturales homogènes, y compris des éléments de décoration, des modes constructifs et des matériaux.

Le règlement résulte des conclusions du rapport de présentation, en application des objectifs définis par celui-ci, s'appuyant sur les éléments du diagnostic. Il comprend, obligatoirement :

- Des prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes, aux matériaux ainsi qu'à leur implantation, leur volumétrie et leurs abords (aménagement, maintien) ;
- Des règles relatives à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;
- La délimitation des immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, l'identification des plantations et mobiliers urbains à protéger et à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et les prescriptions permettant d'assurer leur conservation ou leur restauration ;
- D'un document graphique faisant apparaître le périmètre couvert par le plan, une typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la requalification est imposée et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie, aux dimensions des constructions et aux matériaux du clos et du couvert.

L'inventaire du patrimoine (diagnostic du rapport) est reporté sur le document graphique, selon les caractéristiques relevant de l'analyse de l'architecture, et permet de localiser les immeubles et les espaces par une délimitation identifiée

par une légende correspondant à leur valeur patrimoniale, la nécessité de leur protection, leur conservation ou leur requalification. Le document graphique peut reprendre ces délimitations à plus grande échelle, au besoin, en précisant les typologies.

Les règles définissent les légendes du plan relatives à la conservation et à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces urbains ou naturels et les dispositions particulières applicables aux éléments selon leur repérage ou leur délimitation. Les prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes se déclinent, de manière générale ou localisée, au regard des prescriptions relatives à la qualité des espaces, du bâti et de la végétation.

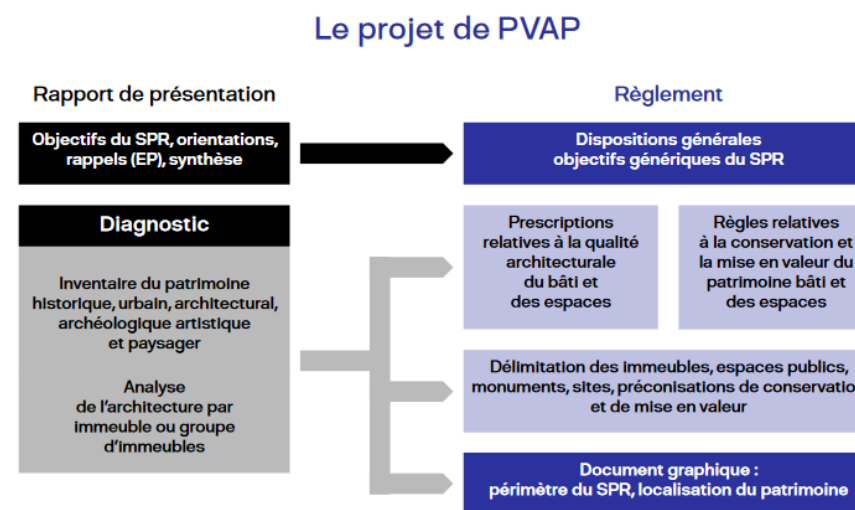


Figure 2 - Schéma constitution du PVAP © DRAC Haut de France

I - PRESENTATION GENERALE

1. Présentation du territoire

La commune de Perros-Guirec se situe sur la côte nord du littoral Breton, au nord-ouest du département des Côtes d'Armor. Les limites nord/nord-est de la commune sont constituées par la Manche.

La commune est limitrophe des communes de Trégastel, Pleumeur-Bodou, Lannion, Saint-Quay-Perros, Lannion et Louannec. Son territoire communal mesure 14,16 kilomètres carrés.

Le territoire communal comprend une partie continentale et six îles. La première est l'île Tomé, la plus proche de la côte, ainsi que cinq îles situées plus au large : l'île aux Moines, l'île plate, l'île Bono, l'île Malban et l'île Rouzic. Ces dernières forment, avec les Costants et les Cerfs, l'ensemble appelé « les Sept îles », une importante réserve ornithologique qui fait partie de la réserve naturelle nationale des 7 îles, dont la superficie est passée à 19700 hectares, par décret publié au journal officiel le 22 juillet 2023.

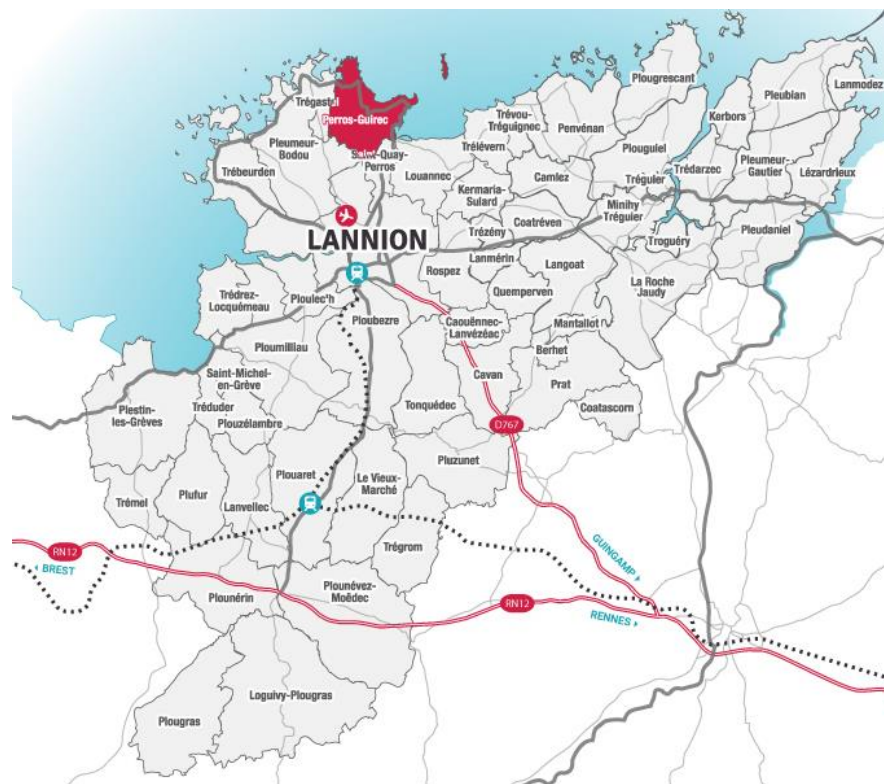


Figure 3 - Localisation du territoire de Perros-Guirec à l'échelle communautaire © Lannion-Trégor Communauté

2. Présentation des dynamiques en place

La Ville communique sur son patrimoine artistique et culturel, au cœur des enjeux de son SPR, notamment à travers des expositions thématiques annuelles ou des publications. Dernièrement, 2 plaquettes ont été éditées : « Ploumanac’h, sur les pas des peintres – XIX^e et XX^e siècles » et « Sur les pas de Maurice Denis ».

La Ville organise avec la Maison de l’Architecture et des Espaces en Bretagne, une biennale de l’architecture. Celle de 2021 avait comme sujet « l’architecture balnéaire », tandis que celle de 2023 portée par le Trégor s’intéressait aux « entrées de ville ». A l’occasion de la biennale sur l’architecture balnéaire, un livret intitulé « Perros-Guirec, histoire et découverte d’une ville balnéaire » a été publié en 2022. De plus, la Maison du Littoral a programmé, fin d’année 2021, une exposition sur le patrimoine balnéaire. Ces différents événements permettent également de poursuivre la communication sur la révision du SPR.

Le projet s’inscrit dans la continuité des études engagées par Lannion Trégor Communauté (LTC) et notamment :

- L’inventaire du patrimoine culturel de l’ensemble de son territoire. Le recensement de Perros-Guirec est finalisé depuis plusieurs années ; il participe ainsi à une meilleure connaissance du 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 des patrimoines bâtis.
- L’élaboration d’un volet patrimoine dans le PLUi-H.

3. Données socio-économiques

Population (données INSEE 2020)

En 1793, Perros-Guirec comptait 1738 habitants. Le développement de la mode des bains de mer et l’arrivée du chemin de fer en 1906 ont contribué à l’arrivée d’une nouvelle population qui n’a cessé d’augmenter pour atteindre 7 773

habitants en 1975. Ensuite, la commune a connu une importante diminution démographique liée à l’exode rural et au vieillissement de sa population.

Elle compte 7 149 habitants en 2023 sur un territoire de 1 416 hectares.

Au sein de l’agglomération, Perros-Guirec arrive au 2^{ème} rang de population après Lannion.

La légère augmentation de la population des dernières années est due à un solde migratoire positif qui permet de compenser le déficit naturel.

Ce déficit non négligeable est à mettre en relation avec le vieillissement de la population, bien supérieur à la moyenne du département. 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’accroître car le marché de l’immobilier reste peu accessible aux familles avec enfants.

La population connaît un phénomène de vieillissement qui s’accroît avec une augmentation de la part des plus de 60 ans (3 724 habitants en 2020).

Le vieillissement de la population est confirmé par les effectifs scolaires qui ont diminué de 21,6 % entre les rentrées de 2009 et 2016 (de 598 à 469 élèves en maternelle et primaire, privé et public confondu). Ce phénomène n’est en revanche pas perceptible sur les classes des collèges où les effectifs restent stables (autour de 600 élèves) du fait de la présence d’élèves venant des communes voisines.

Le niveau de revenus des habitants se situe au-dessus de ceux enregistrés sur le département (revenu net moyen de 12 % plus élevé que celui du département). Par ailleurs, la part de foyers non imposés est largement inférieure à celle des foyers imposés, ce qui est également le cas au niveau du département mais dans une proportion nettement moindre.

Station balnéaire de renom, Perros-Guirec voit sa population passer de 7 149 habitants (données INSEE 2020) à 35-40 000 personnes durant la saison estivale (source office de tourisme).

Le tourisme constitue la principale activité économique de Perros-Guirec mais la commune attire aussi artisans et entrepreneurs, désireux de profiter d'un cadre exceptionnel.

La part des résidences secondaires, de 37.64% en 2020 (supérieure à la moyenne nationale) reflète l'identité de la station balnéaire.

Les résidences principales représentent 53.7 % des logements de la commune en 2020. Le taux de vacance est relativement faible. Il se situe autour de 8,5% du parc de logements en 2020.

La part des retraités est importante car elle représente 55,9% des ménages, avec un revenu médian plutôt élevé.

Perros-Guirec est une commune attractive et dynamique qui continue de se développer sur les plateaux (habitat et activités).

Perros-Guirec, commune littorale, est l'une des principales stations balnéaires et touristiques de l'ouest des Côtes d'Armor et de la Côte de granit rose. Elle est parmi les 9 communes bretonnes qui ont obtenu en 2022 le nouveau label de station classée de tourisme. Ce label d'excellence de la « station classée de tourisme » répond à des critères sélectifs et exigeants sur la diversité des modes d'hébergements, la qualité de l'animation, les facilités de transports et d'accès ainsi que la qualité environnementale.

Outre l'hébergement, la commune dispose de nombreux équipements de loisirs et de tourisme et de sites d'attraction touristique.

Le port de Perros est classé « Port d'intérêt patrimonial » depuis 2018. Ce label élaboré et proposé conjointement par l'Observatoire du Patrimoine Maritime de l'Université de Bretagne Occidentale et par le réseau « Port d'intérêt Patrimonial® », créé par les maires de communes littorales, est conçu d'emblée pour être un label de portée nationale répondant à une prise de conscience de l'intérêt du « patrimoine bâti » (quais, cales, bâtiments de vie ou de travail des populations maritime...).

Le site de l'île aux Moines est retenu par la Mission patrimoine pour la sauvegarde du patrimoine français avec, en 2021, la restauration du fort, de la caserne et du phare.

II - EVOLUTIONS DEPUIS LA ZPPAUP

La commune de Perros-Guirec dispose d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) approuvée par arrêté le 6 octobre 1998. Depuis la loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) en date du 7 juillet 2016, la ZPPAUP est devenue de plein droit un Site Patrimonial Remarquable (SPR).

1. Le périmètre du SPR

La Ville de Perros-Guirec a souhaité réviser son Site Patrimonial Remarquable et a sollicité Lannion-Trégor Communauté (LTC), compétente en matière d'urbanisme. Par délibération en date du 25 juin 2019, le Conseil Communautaire de Lannion-Trégor Communauté a prescrit la révision du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Perros-Guirec.

L'étude avait pour objet d'évaluer la protection existante, et le cas échéant de proposer une modification du périmètre. Le diagnostic urbain, paysager, architectural, ainsi que les différentes réunions avec la Ville de Perros-Guirec, Lannion-Trégor Communauté, l'Architecte des Bâtiments de France et la Direction Régionale des Affaires Cultures ont abouti à la définition d'un nouveau périmètre. Il repose sur plusieurs aspects : le resserrement du périmètre sur les secteurs à forte densité patrimoniale et la complémentarité des outils mobilisables (PLU, sites inscrits et classés, Périmètre Délimités des Abords...).

Ainsi, par arrêté ministériel en date du 23 août 2022, le ministre de la Culture a modifié le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec. En résulte, un SPR avec deux secteurs :

- Un secteur « Ploumanac'h » comprenant une partie bâtie autour du port et de l'anse Saint-Guirec et une partie paysagère et naturelle indissociable de la partie bâtie qui fonde l'identité du site (espace paysager remarquable avec la Côte de granit rose).

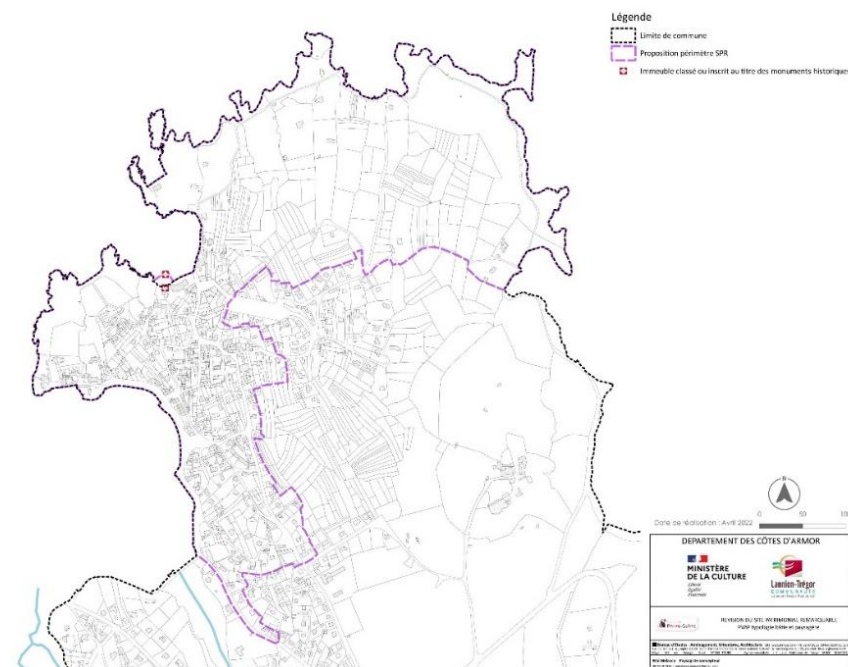


Figure 69 - Secteur « Ploumanac'h » © BE-AUA

- Un secteur « Balnéaire et littoral » reconnaissant l'histoire de la station balnéaire et touristique avec ses hôtels de voyageurs, ses équipements balnéaires, ses villas, son bourg des années 20/30 et ses développements jusqu'aux années 50 avec les maisons de référence balnéaire ou néo-bretonne, intégrant le vieux bourg autour de l'église Saint-Jacques.

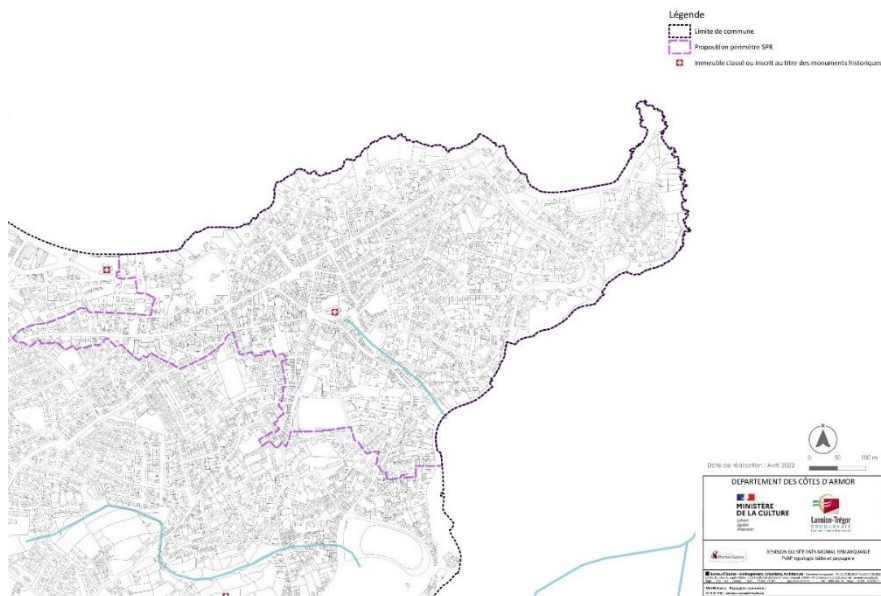


Figure 70 - Secteur « Balnéaire et littoral » © BE-AUA

2. La ZPPAUP

La ZPPAUP était composée des documents suivants :

- un rapport de présentation ;
- un règlement (et des recommandations) avec en annexe 1, la liste des ouvrages portuaires, balnéaires et murs de soutènement repérés sur le plan de zonage et en annexe 2, la liste des constructions présentant un intérêt architectural et patrimonial repérées et inventoriées au cours de l'enquête de ZPPAUP ;
- un document graphique.

Lannion-Trégor Communauté s'est engagée par délibération en date du 7 février 2023 dans une démarche d'élaboration d'un Plan de Valorisation de l'Architecture

et du Patrimoine sur le Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec. Les documents élaborés s'appliquent selon les modalités définies par les articles L.631-1 à L.631-5 du Code du patrimoine.

L'étude de révision du document a pour objectifs principaux de :

- Mieux connaître, protéger et valoriser le patrimoine perrosien riche et diversifié (paysages, habitat rural / pêcheurs, balnéaire, des années 30, ouvrages portuaires, maritimes, militaires, etc.).
- Disposer d'un document qui permette de remplir ces objectifs tout en étant adapté aux nouveaux modes de vie et enjeux urbains.
- Améliorer le cadre de vie (restauration/rénovation de façades, adaptation des logements, aménagement des espaces publics, des devantures commerciales, etc.).
- Renforcer l'attractivité de la ville (habitat, déplacements, économie, tourisme, développement durable).

Règlement graphique

La révision de l'outil de gestion a permis la mise en conformité du règlement graphique avec le modèle de légende fixé par l'arrêté du 10 octobre 2018. La légende propose deux niveaux de protections des immeubles bâtis : immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées et immeuble bâti non protégé. Afin de disposer de règles adaptées aux typologies bâties recensées, les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées disposent d'un lettrage qui renvoie à un chapitre précis du règlement écrit.

Limites

..... Limite de commune

— — — Limite de site patrimonial remarquable

Immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

■ Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées

P = Maison dite penty ou rurale

T = Maison à travées régulières

V = Villa balnéaire

R = Maison de référence balnéaire ou néo bretonne

H = Hôtel de voyageurs

S = Edifice singulier

— Mur de clôture, mur de soutènement, qual



Élément extérieur particulier

▲▲▲▲ Séquence naturelle

■ Parc ou jardin de pleine terre

■ Espace libre à dominante végétale - L = Landes

●●●● Séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble



Arbre remarquable - R = Autres éléments naturel (rocher ou chaos)

Immeubles non protégés

■ Immeuble bâti pouvant être conservé, amélioré, démoli ou remplacé, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère

□ Immeuble non bâti ou autre espace libre, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère

Conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction

■ Place, cour, ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier

■ Limite imposée d'implantation de construction

■ Hauteur maximale de faitage ou de construction

■ Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer

■ Point de vue, perspectives à préserver ou à mettre en valeur

Pour information :

■ Espace boisé classé (PLU)

■ Immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques

Règlement écrit

Un certain nombre d'évolutions ont été apportées :

- Prise en compte de l'ensemble des typologies bâties du périmètre SPR avec des règles spécifiques

La ZPPAUP présentait un inventaire du patrimoine architectural identifiant 3 types architecturaux : la maison rurale et littorale, la maison de bourg et la maison balnéaire. Cet inventaire ne prenait pas en compte les maisons de référence balnéaire et les maisons néo-bretonne, les hôtels de voyageurs et les maisons avec commerces des rues du Général de Gaulle et Maréchal Leclerc.

- Prise en compte des enjeux environnementaux (isolation par l'extérieur, panneaux photovoltaïques, etc.)
- Ajouts de nouvelles règles pour les éléments extérieurs particuliers, les parcs et jardins de pleine terre, les chaos rocheux, etc.

La ZPPAUP protégeait :

- Les ouvrages portuaires (ouvrages isolés en mer, ouvrages de sécurité marquant l'entrée du port, ouvrages d'embarquement, mur submersible, quais et ports, bâtiments liés aux activités et ceux liés à la sécurité).
- Les ouvrages balnéaires des plages de Trestrignel et de Trestraou.
- Les murs de soutènement et arcades en granit.

Le périmètre du SPR ayant été révisé, seuls les ouvrages portuaires situés dans les 2 secteurs du SPR « Ploumanac'h » et « Balnéaire et littoral » font l'objet d'une protection dans le PVAP. Un relais devra être pris dans le cadre du PLUi-H pour assurer une préservation du patrimoine maritime en dehors du périmètre du SPR.

Figure 71 – Extrait de la légende du règlement graphique du PVAP de Perros-Guirec

III – INVENTAIRE DU PATRIMOINE HISTORIQUE

1. Historique du développement du territoire de Perros-Guirec

A la fin du XIX^e siècle, la population est disséminée dans les hameaux, autour des chapelles, de l'église paroissiale et des ports. Ce sont en majorité des agriculteurs qui cultivent des céréales, des plantes fourragères et textiles, et des pommes de terre. Les terres sont amendées avec du goémon dont la récolte constitue la seconde activité de la population. Dans le port, les pêcheurs de goémon côtoient quelques pêcheurs traditionnels qui pratiquent la petite pêche côtière. Le commerce constitue une part importante de l'économie locale : le goémon, le sable coquillé, les céréales et les pommes de terre sont exportés depuis le port.

Les activités sont concentrées autour de la rade (auberges, poste, petits commerces), et attirent une grande partie de la population. Le bourg situé sur les hauteurs de la commune, plus au nord, regroupe quelques habitations autour de l'église paroissiale. Entre le bourg et la mer, quelques fermes isolées sont implantées à Kervilchecoq, au Pré, à Croas-ar-Skin, à Trestrignel, ou à Trestraou, qui donneront au XX^e siècle leur nom aux quartiers en développement. Plus au nord le port de Ploumanac'h est en activité.

Cette période voit la réalisation d'axes structurants :

- la rue Gabriel Vicaire (puis la rue des Carrières) qui relie Ploumanac'h à La Clarté,
- le col de la rue du Maréchal Foch qui relie le bourg à Trestraou,
- le chemin de la Messe qui relie le bourg à Trestrignel,
- la rue du Maréchal Joffre qui relie le bourg au port.

Une dualité entre préservation des sites et développement de l'urbanisation, la composition d'un nouveau paysage

A 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* » (source : *Delestre, Pierre, Perros-Guirec 1, 1900, la naissance d'une grande plage, Plouagat, GP Impressions, 1994*). A plusieurs reprises, Charles Barré écrit des lettres alarmistes dans l'hebdomadaire *Le Lannionnais* en tant «

qu'admirateur de la justice et de la belle nature » pour prendre la défense du littoral qui est chaque jour défigurée par de « *ridicules villas* » entourées de murs.

Il invite donc la population à réagir contre cette urbanisation à outrance et l'accaparement des beaux sites par quelques riches propriétaires ou avides spéculateurs.

En septembre 1897, il dénonce deux constructions qu'il estime être de véritables « *œuvres d'iconoclaste* », celle d'un hôtel à La Clarté qui bouche la vue magnifique sur la côte depuis La Chapelle et ensuite celle d'une villa à Ploumanac'h que « *l'administration des Ponts et Chaussées a laissé installer tout près du phare* » sur le domaine maritime. 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* ». (Extraits de Charles Barré, *Eventail et gerbe de plages bretonnes des côtes Lannionnaises*).

« *Mais que pensent les Bretons de ces étrangers qui ignorent leur langue, qui détruisent les haies de leurs champs pour livrer passage à des attelages qui ne servent qu'à la promenade, qui fauchent la lande, les tapis de bruyères, pour construire des bâtisses qu'ils n'habiteront que les mois d'été et encore ?*

[...]

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 m² est créé pour la protection des rochers de Ploumanac'h.

Que penser aujourd'hui de ce jugement sévère qui avait cours, il y a de cela plus de 100 ans maintenant, sur les graves atteintes à la beauté des sites ? »

(Extrait de Pierre Delestre, *Perros-Guirec 1900 la naissance d'une grande plage*, tome 1).

On observe une divergence entre les usages traditionnels et les nouveaux usages qui vont imposer la grève comme un lieu de loisirs et non plus comme un lieu de travail. Pendant la saison estivale, la grève est donc réservée à une nouvelle population, qui monopolise l'espace et provoque le départ des populations locales en périphérie.

Le paysage balnéaire est transformé par les aménagements que mettent en place les villégiateurs. Les célèbres cabines envahissent la zone supérieure de la grève et créent une barrière. Ces signes montrent un espace défini pour le loisir.

Secteur « Ploumanac’h »

1er quart XIX^e siècle : Quelques bâtis sont présents. Le parcellaire a persisté.

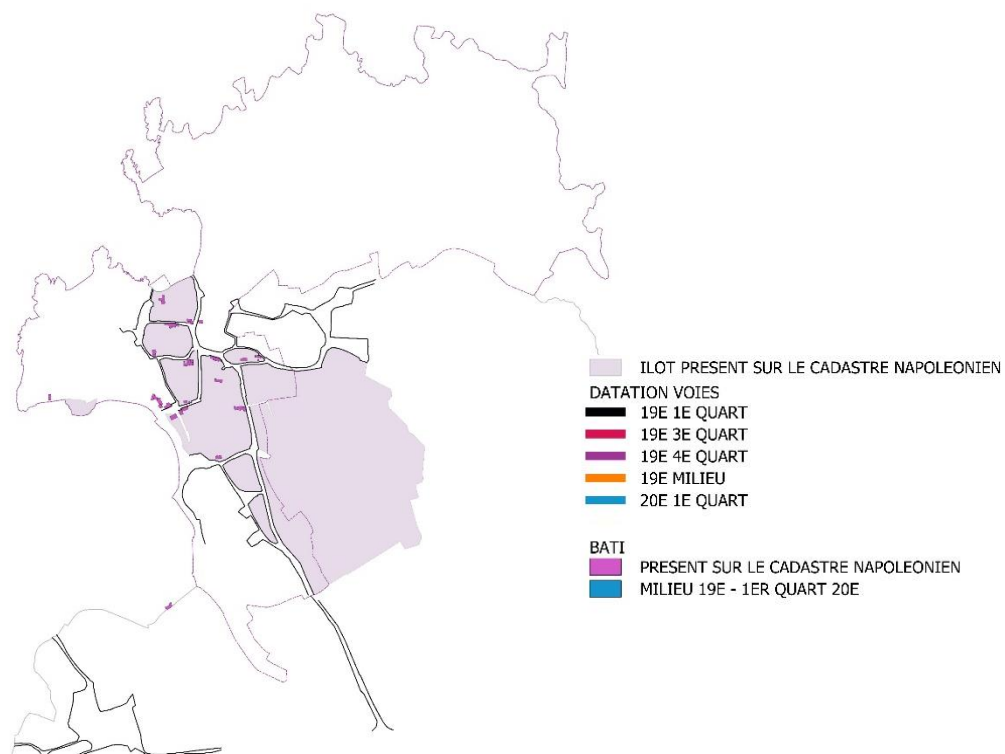


Figure 4 - Report des ilots et du bâti présents sur le cadastre napoléonien - début XIX^e siècle
© BE-AUA

1er quart XX^e 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.

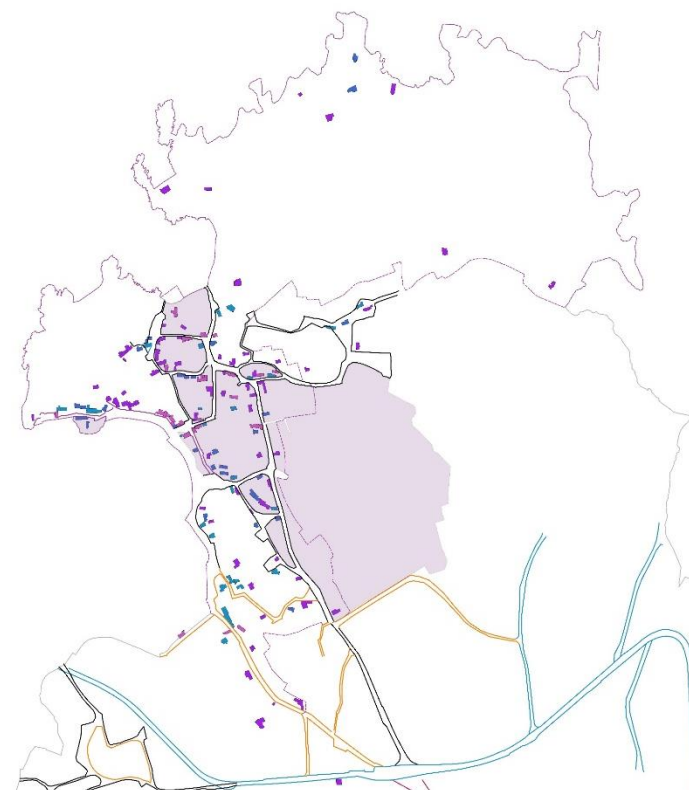


Figure 5 - Report des ilots et du bâti - début XX^e siècle © BE-AUA

Secteur « Balnéaire et littoral »

1er quart XIX^e siècle : Le bourg s'amorce autour de l'église Saint-Jacques, à la croisée des chemins ruraux.

1er quart XX^e 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. Le bourg est créé avec l'implantation d'une mairie, d'une poste et le développement des commerces et des hôtels de voyageurs.

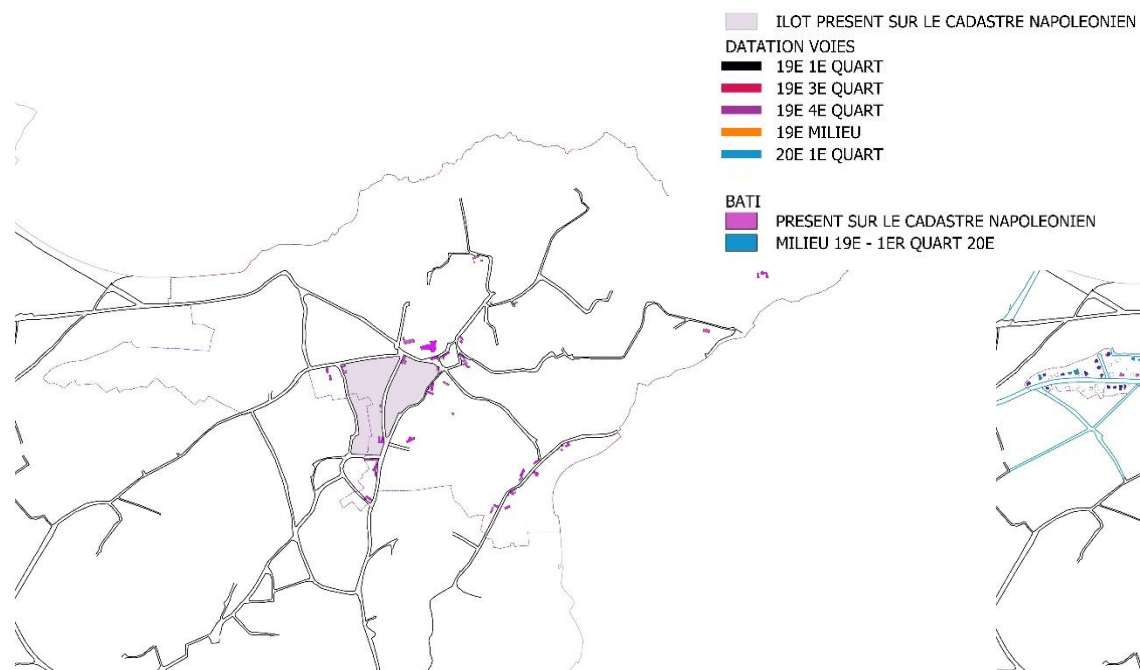


Figure 6 - Report des ilots et du bâti présents sur le cadastre napoléonien – début XIX^e siècle
© BE-AUA

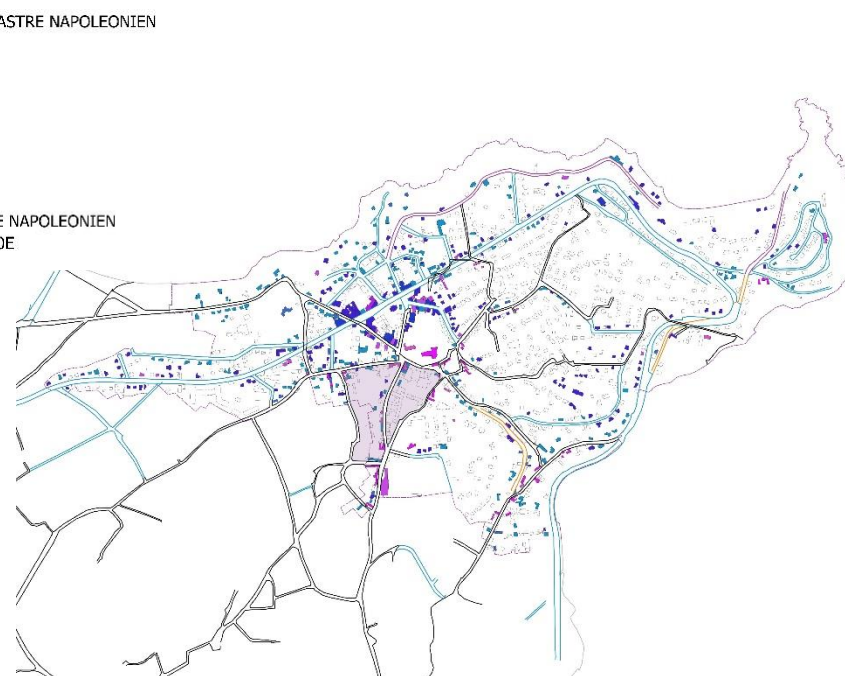


Figure 7 - Report des ilots et du bâti - début XX^e siècle © BE-AUA

2^{ème} quart XX^e siècle

De nombreux lotissements voient le jour entre 1926 et 1949 (13 en 1926, 2 en 1928, 2 en 1929, 5 en 1930, 6 entre 1932 et 1937 et 4 en 1949, source : Archives Municipales de Perros-Guirec).

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.

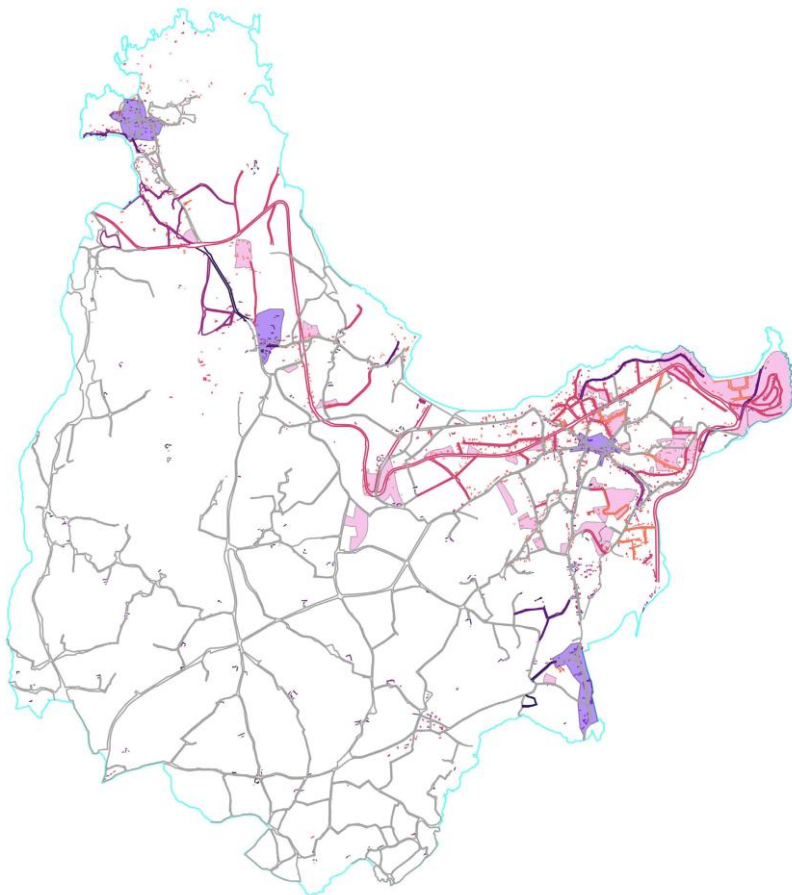


Figure 8 – Interprétation graphique 2^{ème} quart XX^e siècle © BE-AUA

1^{er} quart XXI^e 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 pour loger le plus grand nombre. Les développements sous forme de maisons individuelles ou de collectifs viennent d'une part combler les espaces laissés libres de part et d'autre de la route de la Corniche mais également s'étendre 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.

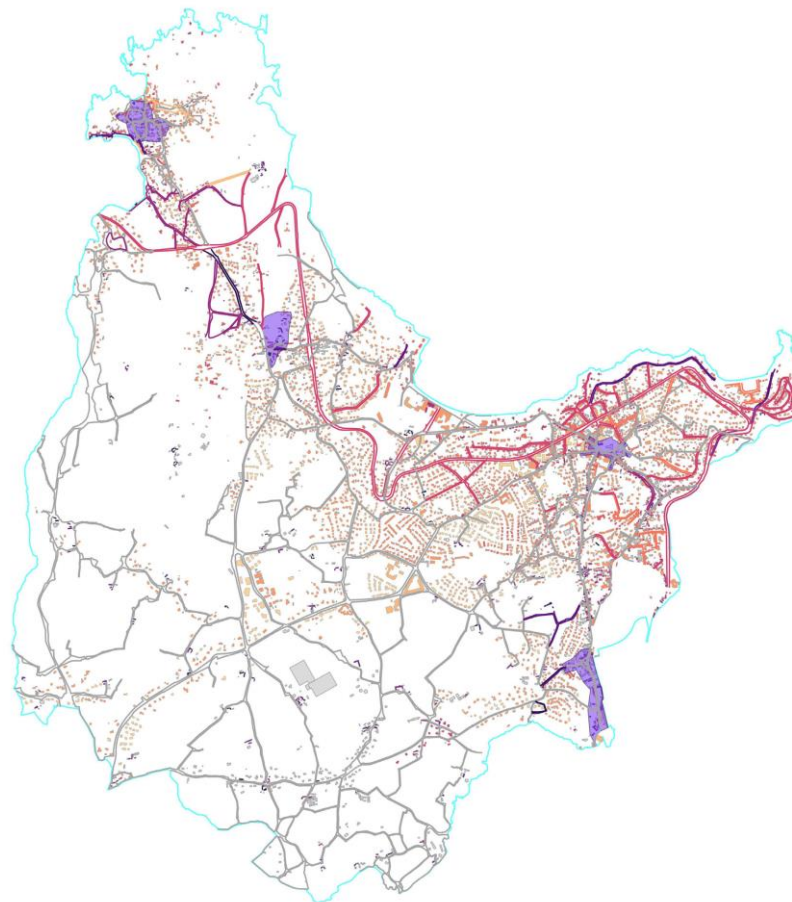


Figure 9 - Interprétation graphique 1^{er} quart XXI^e siècle © BE-AUA

2. Servitudes

2.1 Le patrimoine archéologique : Zone de Présomption de Prescription Archéologique (servitude administrative)

Une Zone de Présomption de Prescriptions Archéologiques a été définie par un arrêté en date du 23 mars 2017, modifié en date du 2 octobre 2020. Elle couvre 8 zones dont Ploumanac'h et la pointe du château.

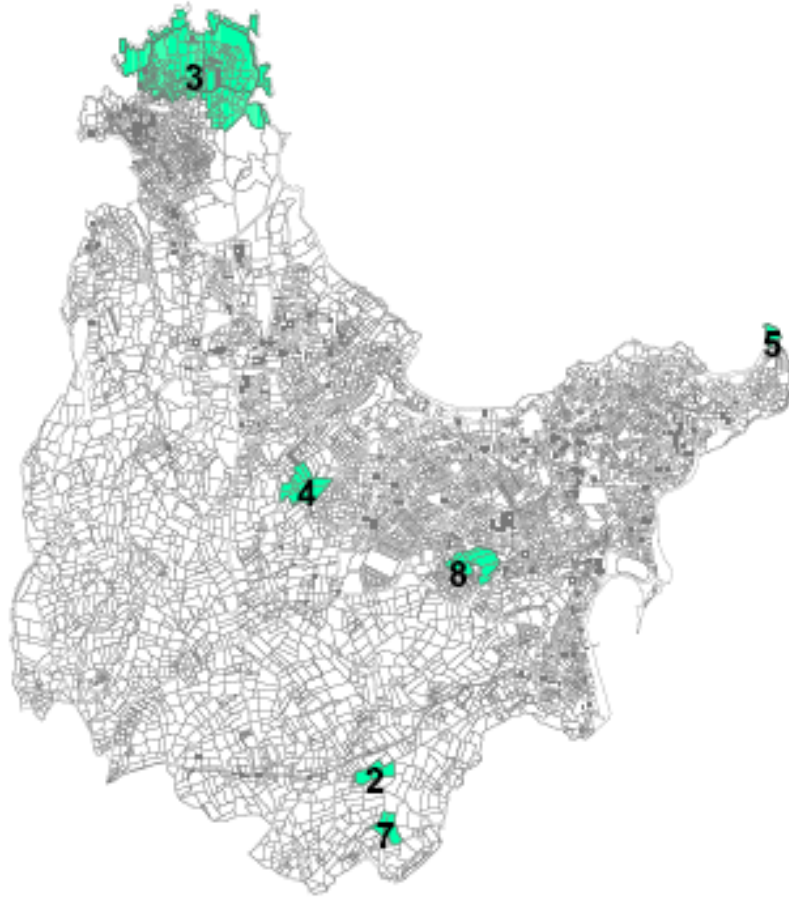


Figure 10 – Carte des Zones de Présomption de Prescription Archéologique du territoire terrestre de Perros-Guirec © DRAC Bretagne

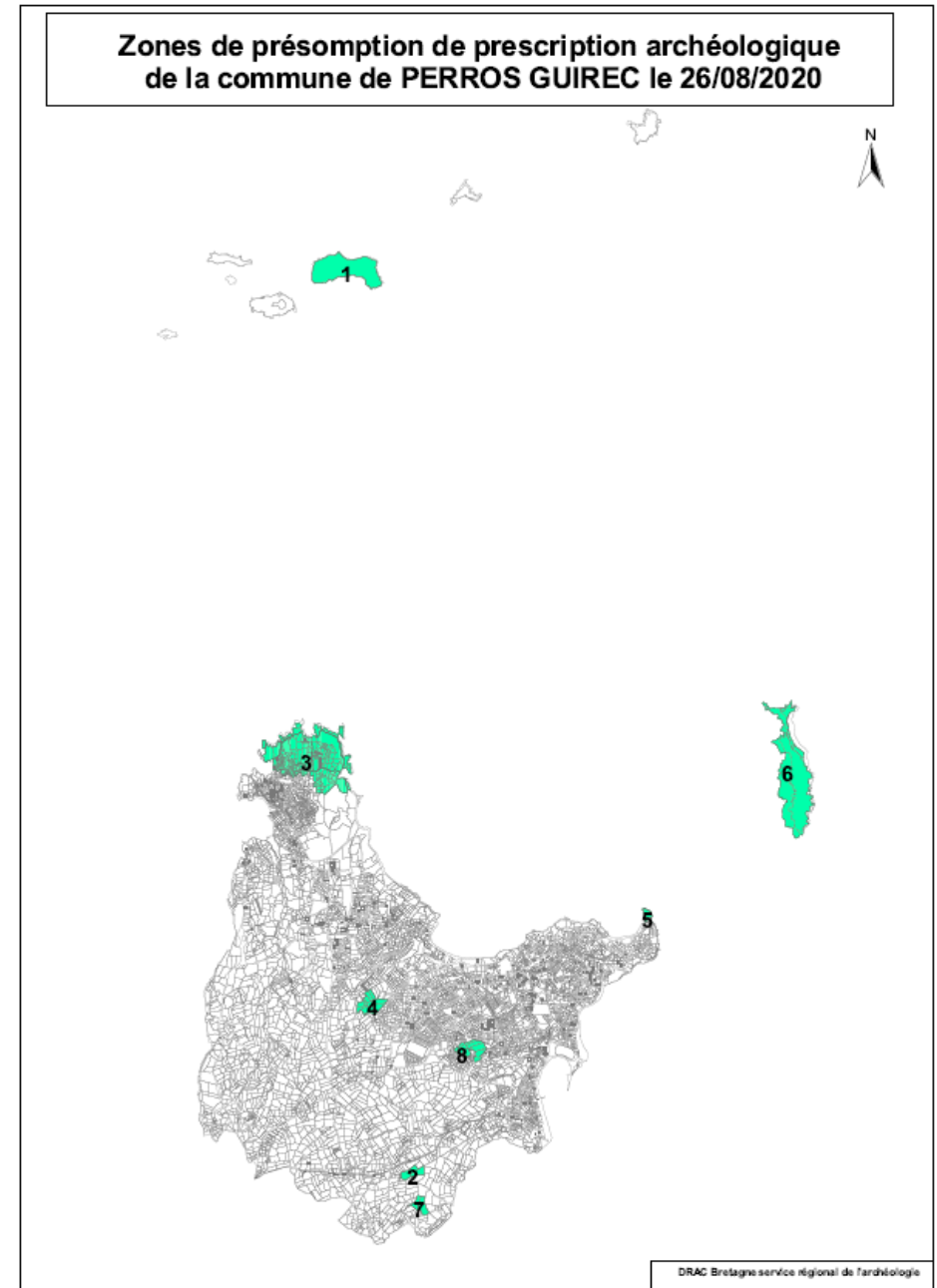


Figure 12 - Carte des Zones de Présomption de Prescription Archéologique à l'échelle du territoire communale © DRAC Bretagne

PERROS-GUIREC

N° de Zone	Parcelles
1	2020 : D.2280
2	2020 : B.815;B.816;B.821
3	2020 : AB.1 à 81;AB.86;AB.87;AB.89 à 112;AC.1;AC.2;AC.17 à 26;AC.58 à 72;AD.2à50;AD.67 à 71;AD.75;AD.76;AD.78 à 115;AD.398
4	2020 : AM.124 à 128;AM.131;AM.132;AM.135;AM.138 à 141
5	2020 : AS.48
6	2020 : A.1313 à 1319
7	2020 : B.1119 à 1121;B.1169
8	2020 : BA.22;BA.163;BA.168;BA.171à175;BA.325;BA.425;BA.512

Figure 13 - Liste des Zones de Présomption de Prescription Archéologique © DRAC Bretagne

2.2 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 : l'île aux Moines et l'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 dont les arrêtés ont été pris en date du 7 novembre 2022.

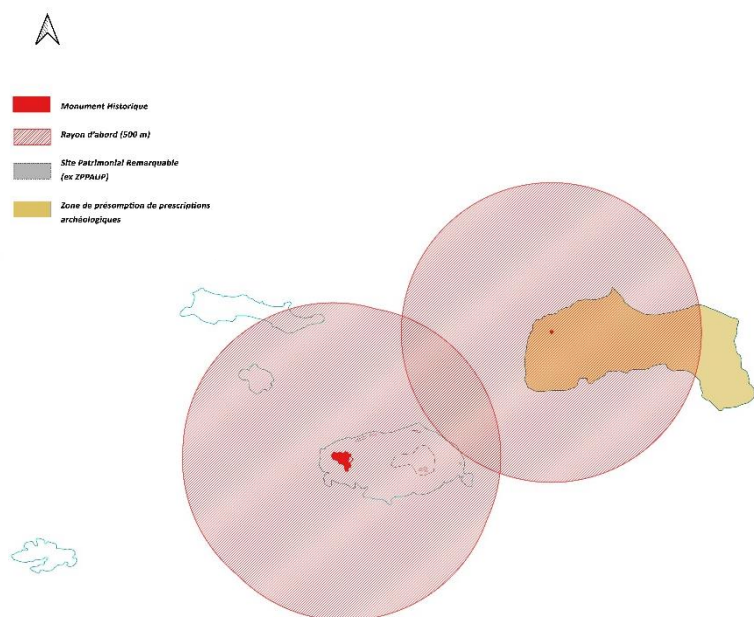


Figure 14 – Carte de localisation des monuments historiques et de leurs rayons d'abords sur l'île aux moines et l'île Bono © BE-AUA

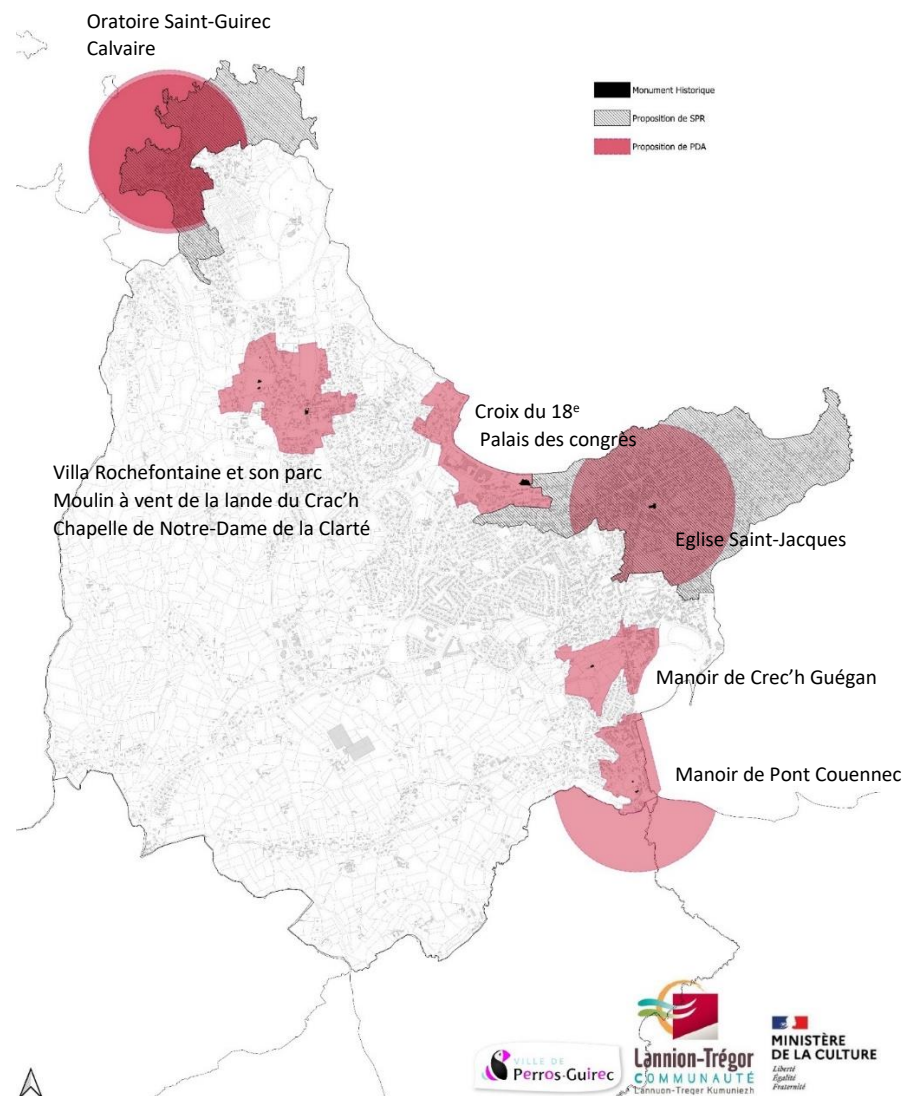


Figure 15 - Carte de localisation des monuments historiques et des Périmètres Délimités des Abords © BE-AUA

L'oratoire de Saint-Guirec – 1^{ère} moitié XII^e siècle

Petit édicule en forme de niche, établi sur un rocher. La niche voûtée avec arcade en tiers point est soutenue par quatre piliers romans et abrite la statue de Saint-Guirec.

Arrêté de protection : Classé par arrêté le 10 février 1903

Base Mérimée : cote n° PA00089386



Figure 16 - Vue générale de l'oratoire © BE-AUA

Le calvaire

Le calvaire est situé dans l'enclos de la chapelle Saint-Guirec. Il est placé sur un soubassement constitué de deux massifs octogonaux en pierre de taille formant marche. Sur ce soubassement est placé un cube dont les arêtes sont chanfreinées. Une inscription illisible est gravée dans le bloc. La pierre monolithe qui forme le calvaire présente un fût et des arêtes chanfreinées. Une Bretonne vêtue de son costume et de sa coiffe, les deux mains repliées sur la poitrine, est sculptée à la base. Au-dessus, le Christ squelettique, une draperie autour des hanches, est crucifié, les pieds reposant sur une tête de chien.

Arrêté de protection : classé par arrêté le 30 décembre 1930

Base Mérimée : cote n° PA00089379



Figure 17 - Vue générale du calvaire © CRMH Bretagne

La Villa Rochefontaine et son parc – 1^{er} quart XX^e siècle

La villa Rochefontaine, maison de villégiature, a été bâtie vers 1903 pour Raymond Lefranc, artiste peintre. Construite en granit, elle est caractéristique des villas du début du XX^e siècle à Perros-Guirec.

Détail de la protection :

Inscription le 26 octobre 2017, à savoir la maison en totalité, le portail d'entrée en demi-cercle et le sol d'assiette de la propriété

Base Mérimée : cote n° PA22000053



Figure 18 - Carte postale – Vue d'ensemble sud-ouest © CRMH Bretagne

Le moulin de la Lande du Crac'h – XVII^e siècle

Le moulin à vent est daté du XVII^e siècle. Il est de type coquetier et est appareillé en moellon à joints vifs. Sa tour est représentative d'une catégorie assez rare d'anciens moulins de cette partie de la Bretagne. Le type de mur-bahut sur encorbellement peu saillant est une mise en œuvre voisine de l'architecture militaire. Une statistique générale datant de 1844 signale quatre moulins à Perros-Guirec : trois moulins à eau et un seul moulin à vent. A l'intérieur, vestiges d'un escalier en pierre sont encore présents.

Détail de la protection :

Partie subsistante : inscription par arrêté le 27 juin 1983

Base Mérimée : cote n° PA00089385



Figure 19 - Vue générale depuis le sud-est © CRMH Bretagne

La chapelle Notre-Dame de la Clarté – 1^{ère} moitié du XVI^e siècle

Notre-Dame de la Clarté appartient au style flamboyant breton. On remarque d'emblée certaines irrégularités qui contribuent à son originalité sans nuire à l'harmonie : un seul transept méridional ; une tour carrée surmontée d'un clocher ajouré en granit rose. L'église est entourée d'un enclos comportant, en son centre, un socle de granit du XVII^e siècle orné d'un tronc en bois ferré pour les offrandes. Plus loin, une croix érigée par Monseigneur Guillaume Salaün en 1630.

Le linteau du porche est remarquable avec une représentation de l'Annonciation faisant face à une Pieta, comme un rappel de la prédiction du vieillard Syméon : « Toi-même, une épée te transpercera l'âme ! ». Nous pouvons voir aussi, autour d'une fenêtre à meneaux, l'inscription « Le Carro », des armoiries devenues illisibles et, plus haut, une Vierge-Mère.

L'édifice rassemble quatorze tableaux représentant le chemin de Croix, réalisés par Maurice Denis.

Détail de la protection :

Chapelle de Notre-Dame de la Clarté, et le mur qui entoure l'ancien cimetière : classé par arrêté le 28 mai 1915.

Base Mérimée : cote n° PA00089380



Figure 20 - Vue sur la chapelle depuis la place © BE-AUA

La croix du XVIII^e siècle

La croix située à l'angle de la rue de la Clarté et de la rue Paul Sallou est en granit, sur un socle composé de 3 marches en granit rose. La croix présente deux figures, le christ en croix orienté vers la mer et un personnage féminin les mains jointes côté ouest.

Arrêté de protection : inscription par arrêté du 7 décembre 1925

Base Mérimée : cote n° PA00089381



Figure 21 - Vue sur la croix © BE-AUA

Le palais des Congrès – 2^{ème} moitié du XX^e siècle

Ce palais, édifié en 1969 par les architectes André Mrowiec et Christian Cacaut, est implanté sous une vaste terrasse construite dans le prolongement d'une voie étroite dominant la plage de Trestraou. Le bâtiment s'adosse à un escarpement et tient, à la fois, de la grotte et du dolmen, signalant sa présence par une succession de piles massives et anguleuses en béton et granit rose qui soutiennent une dalle aménagée en jardin. Cette œuvre s'intègre parfaitement à l'environnement et propose un mélange de radicalité formelle et de références au passé.

Détail de la protection :

Le palais des congrès en totalité, y compris le jardin aménagé sur sa terrasse supérieure, la cour d'entrée, les esplanades et l'ensemble des escaliers situés de part et d'autre de l'équipement proprement dit : inscription par arrêté du 3 octobre 2014.

Base Mérimée : cote n° PA22000042



Figure 22 - Vue sur la façade principale © BE-AUA

L'église Saint-Jacques – XII^e et XV^e siècles

Rare exemple d'architecture romane bretonne, cette église en granit du XII^e siècle est surtout intéressante par les sculptures du porche et des chapiteaux historiés de la nef. Y serait représenté, entre autres, le combat du roi Arthur et d'Eflam contre le dragon qui avait élu domicile à l'abri du rocher de Roch Hirglas, près de Lannion. La partie haute de l'édifice, du centre au chevet, est un gothique du XV^e siècle.

Arrêté de protection : classé par arrêté du 29 septembre 1901

Base Mérimée : cote n° PA00089383

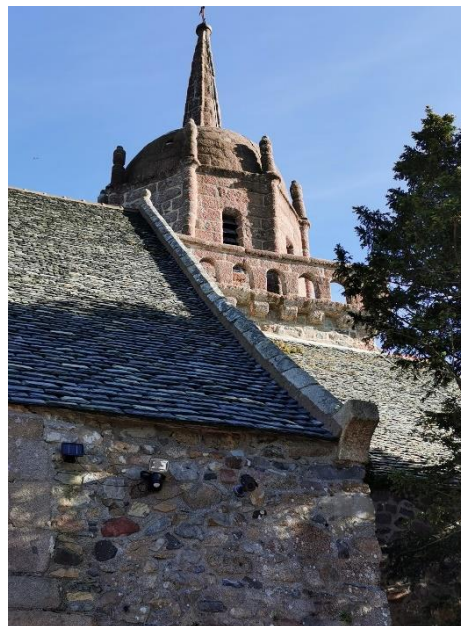


Figure 23 - Vue sur le clocher © BE-AUA

Le manoir de Crec'h Guégan – XVII^e siècle

Ce manoir du XVII^e siècle est désigné dans un aveu de 1699 comme la maison de la Fontaine, appartenant avec ses dépendances au Sieur de Crec'h Guégan. Acheté en 1981 par un avocat allemand, il a été entièrement restauré.

C'est un bâtiment rectangulaire édifié en granit, couvert d'un toit à croupes. Il est composé d'un rez-de-chaussée abritant, de part et d'autre d'un couloir central, deux pièces principales, d'un étage carré et d'un étage de comble.

Il présente au droit de l'entrée, une tour d'escalier postérieure hors-œuvre coiffée d'un toit en pavillon. La façade antérieure est rythmée par cinq travées de baies régulières, les travées situées de part et d'autre de l'entrée étant formées par des oculi, la travée centrale et les travées latérales étant soulignées par des lucarnes en maçonnerie (lucarne à fronton-pignon cintré au centre, lucarnes à fronton-pignon triangulaire de chaque côté). L'élévation antérieure savamment équilibrée témoigne de l'influence française.

Détail de la protection :

Façades et toitures : inscription partielle par arrêté du 14 mars 1990

Base Mérimée : cote n° PA00089763



Figure 24 - Ensemble sud, vue générale © CRMH Bretagne

Le manoir de Pont-Couennec – 4^{ème} quart du XV^e siècle et XVI^e siècle

Le manoir de Pont-Couennec aurait été bâti pour Riou de Perros à la fin du XV^e siècle. La chapelle, édiée en 1599 pour Amaury Jascob de Kerjegu, fut démolie à la fin du XIX^e siècle par le propriétaire, qui utilisa les matériaux pour construire une maison.

Le manoir est constitué d'un corps de logis rectangulaire et d'un pavillon accolé d'une tourelle.

Le colombier, situé au nord, est en parfait état de conservation.

Détail de la protection :

Pavillon et aile accolée à l'est, colombier : inscription par arrêté du 23 février 1990,

Base Mérimée : cote n° PA00089764



Figure 25 - Vue sur le manoir depuis le bas de la rue Ernest Renan © BE-AUA

Le fort de l'île aux Moines – 1^{er} quart du XVIII^e siècle

L'île servait de poste avancé aux habitants de Jersey et de Guernesey pour lancer des raids sur le continent. En 1720, fut décidée la construction d'un fort dont la conception fut confiée à Siméon Gareneau, ingénieur en chef des fortifications de Saint-Malo et élève de Vauban. Le fort se compose d'une redoute pentagonale, d'une grande batterie et d'une petite batterie à l'ouest, ainsi que de casernements de deux étages. Un mur d'enceinte entouré autrefois d'un fossé, assurait une première défense vers l'est. Un pont-levis commandait l'accès au bâtiment. La garnison fut maintenue après la chute de l'Empire, avant d'être supprimée en 1873. En août 1944, les Allemands supprimèrent les planchers et toutes les pièces en bois.

Détail de la protection :

Fort de l'île aux Moines, y compris le mur d'enceinte : inscription par arrêté du 30 septembre 1975

Base Mérimée : cote n° PA00089384



Figure 26 – Fort de l'île aux Moines © CRMH Bretagne

Le dolmen à galerie, dans la partie Sud-Ouest de l'île Bono – néolithique

Détail de la protection :

Dolmen à galerie : classement par arrêté du 24 avril 1968

Base Mérimée : cote n° PA00089382

2.3 Le patrimoine paysager : sites inscrits et classés (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). Ces sites sont multiples et s'entrecroisent rendant complexe leur appréhension.

Sur la commune de Perros-Guirec, il existe 7 sites classés et 7 sites inscrits :

- le site classé de la Lande Ranolien (2,3 ha), 1912,
- le site classé du terrain et des abords du phare de Ploumanac'h (2,3 ha), 1940,
- le site classé du sentier des Douaniers et des abords, en bordure de la grève Saint-Pierre (92,6 ha), 1976,
- le site classé du tertre de la Clarté (2,3 ha), 1913,
- le site classé du moulin des Petits Traouïero (étang, lac et chaussée du moulin) (2,1 ha), 1943,
- le site inscrit de la Lande Ranolien (51,5 ha), 1940,
- le site inscrit du parc municipal et ses abords (9,8 ha), 1945,
- le site inscrit des abords du phare de Ploumanac'h (rayon de 300 m) (3,3 ha), 1945,
- le site inscrit du site de la pointe du Château (7,1 ha), 1960,
- le site inscrit de la vallée des Petits Traouïero (11,7 ha), 1945,
- le site inscrit de la vallée des Grands Traouïero (43,1 ha), 1945,
- le site inscrit de l'anse de Saint-Guirec (rive Nord et Sud) (8,1 ha), 1945.

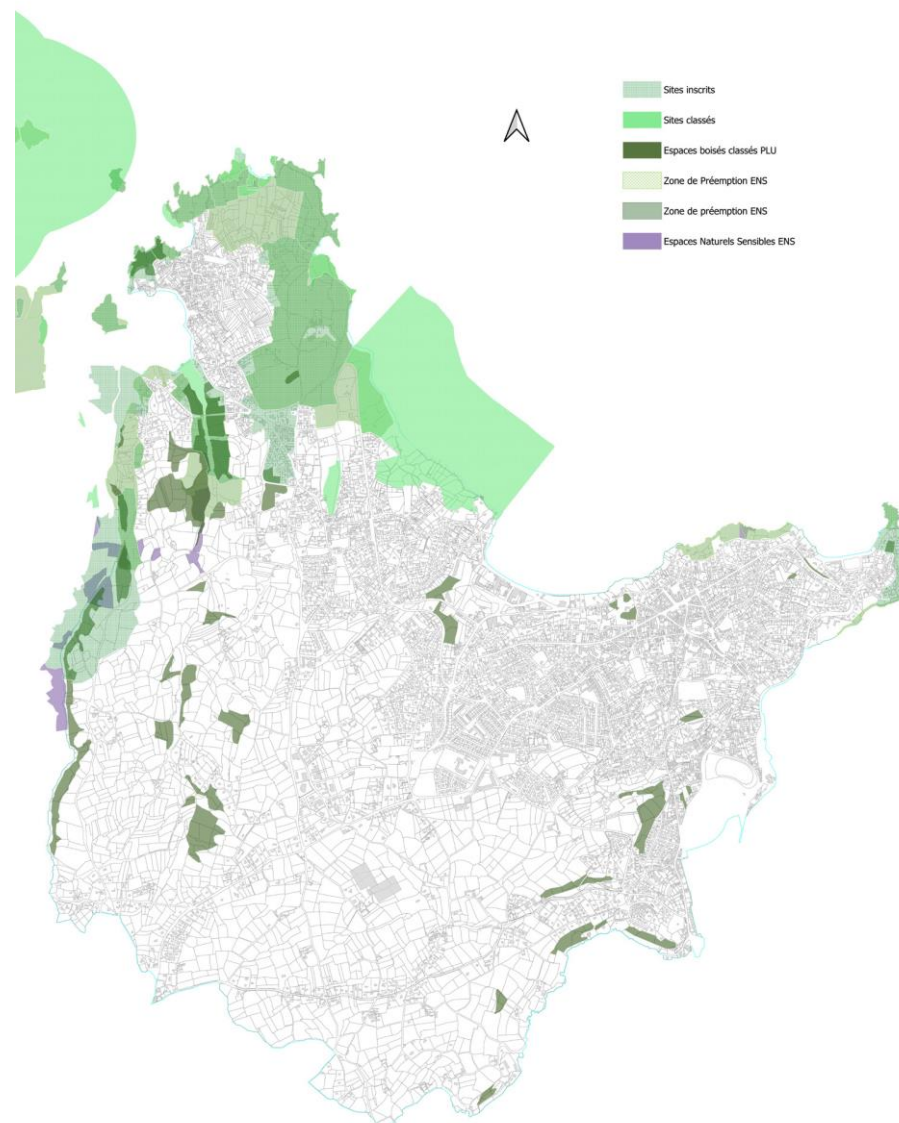


Figure 27 - Carte des sites inscrits et classés sur la commune de Perros-Guirec © BE-AUA

IV - INVENTAIRE DU PATRIMOINE PAYSAGER

1. Les caractéristiques du site et son socle paysager

1.1 Géologie : les chaos de granit rose

Géologie : un massif de gneiss et granites

La géologie est une composante fondamentale du paysage de Perros-Guirec, elle détermine ses paysages emblématiques. Perros-Guirec se caractérise par son implantation sur un massif de roches magmatiques plutoniques, les granits, et de roches métamorphiques, les gneiss.

Son appartenance à la Côte de Granit rose, cet ensemble paysager unique et grandiose, fait sa renommée. La côte est ponctuée de chaos granitiques et de plages de sable fin.

Le secteur de Ploumanac'h est situé sur les massifs granitiques G1 et G2.

Le secteur de Trestrau-Pointe du château est situé sur le massif de granit G4 et G5 (cf. carte géologique ci-contre).

Le patrimoine géologique de Perros-Guirec

Perros-Guirec possède un patrimoine géologique et géomorphologique riche et varié. Bien avant les plages, ce sont les rochers que l'on venait voir. A plus d'un titre, le granit est à l'origine de la richesse de la côte. Les roches aux formes évocatrices portent des noms « An Tortue Braz » et « An Tortue Bihan », « le lapin », « la bouteille » ...

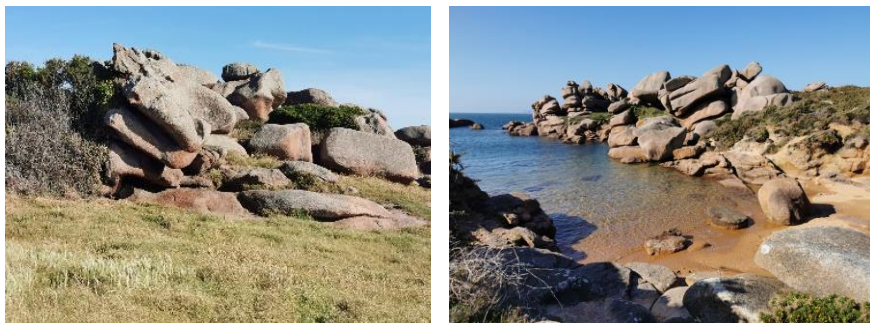
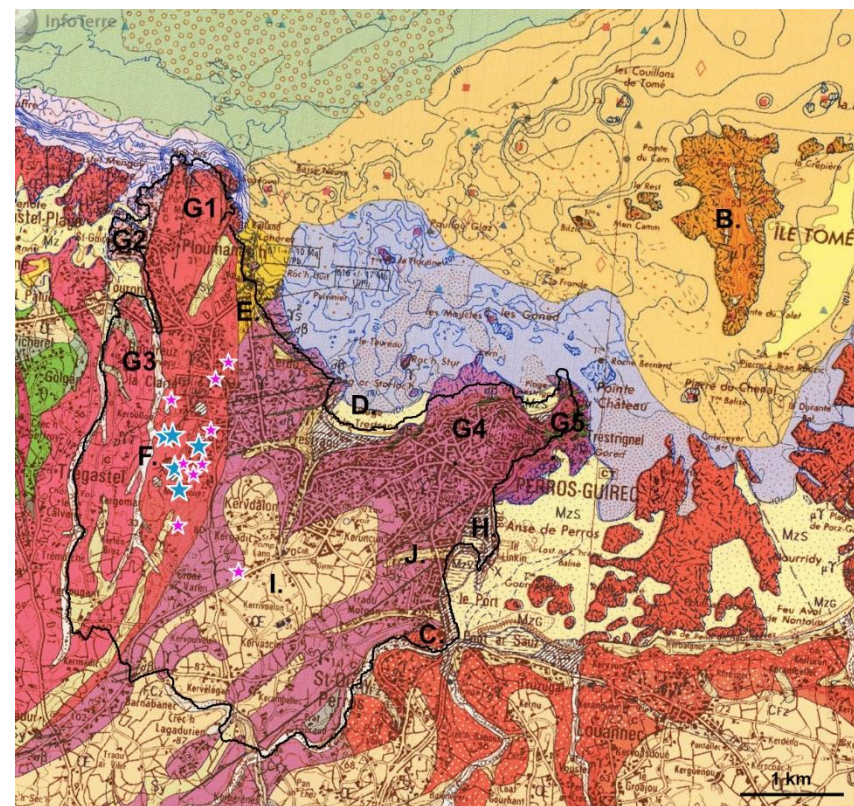


Figure 28 - Les chaos granitiques de Ploumanac'h © MM 2020



Légende :

- B : Ensemble hypovolcanique, microgranite
- G1 : Complexe de Ploumanac'h, granits à gros grains et roches basiques et hybrides associées, syénogranite de la clarté
- G2 : Complexe de Ploumanac'h, granits à gros grains et roches basiques et hybrides associées, granite de transition
- G3 : Complexe de Ploumanac'h, granits à gros grains et roches basiques et hybrides associées, monzogranite des Traouiéros
- G4 : Granit de Perros-Guirec, monzogranite de Perros-Guirec
- G5 : Granit de Perros-Guirec, micromonzogranite de Perros-Guirec
- ★ Carrière en activité
- ☆ Carrière fermée

Figure 29 - Carte géologique de Perros-Guirec © BRGM Infoterre

Secteur « Ploumanac’h » :

Le site de Ploumanac’h est le site emblématique de la Côte de granit rose et une véritable attraction touristique de la commune.

Le secteur « Ploumanac’h » est concerné par de nombreuses protections et inventaires qui traduisent la richesse de son patrimoine naturel et paysager :

	Nom du site	Protection	N°	Date d’inscription
1.	Rochers DPM	Site classé	1120711SCA01	1927-05-01
2.	Terrain et abords du phare de Ploumanac'h	Site classé	1400515SCA02	1940-05-14
3.	Anse de Saint-Guirec (rive Nord et Sud)	Site inscrit	1450406SIA05	1945-04-06
4.	Abords du phare de Ploumanac'h	Site inscrit	1450406SIA04	1945-04-06
5.	Parc municipal et ses abords	Site inscrit	1450406SIA03	1945-04-06
6.	Côte de granit rose, des îles Millau à Tomé, archipel des 7 îles	Natura 2000 - ZSC	N°FR5300009	31/10/1995
7.	Côte de granit rose, des îles Millau à Tomé, archipel des 7 îles	Natura 2000 - ZPS	N°FR5310011	30/09/1986

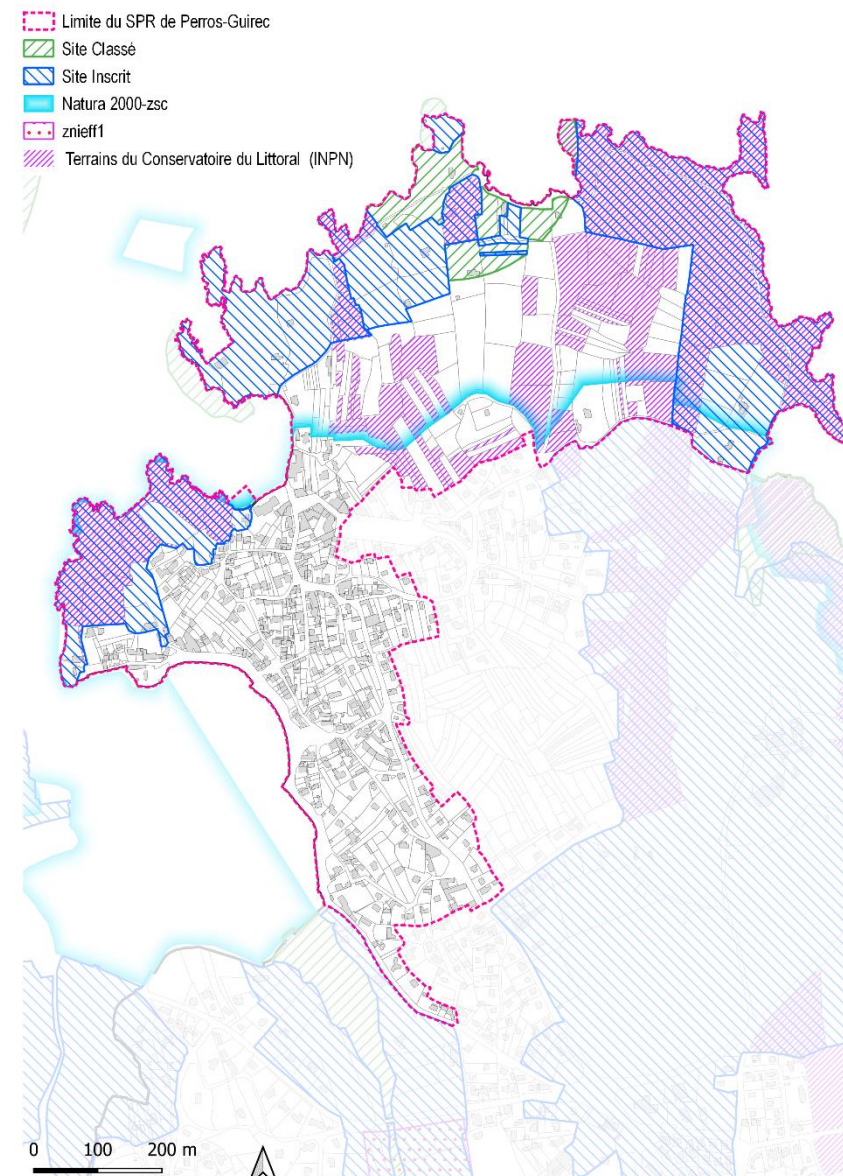


Figure 30 - Carte des espaces protégés et inventaire du patrimoine naturel-Secteur « Ploumanac'h » du SPR de Perros-Guirec © MM

Ploumanac'h abrite des sites géologiques reconnus :

- Les chaos et les rochers granitiques tardi-hercyniens de Ploumanac'h
(*Liste des sites géologiques d'après l'Inventaire national du patrimoine géologique*)
- Les granits et le sable rose de l'anse de Pors Kamor (*)
- Les sédiments d'origine glaciaire de Pors-Laeron, Rocher du Squewel (*)
- Le chaos granitique de Pors-Rolland (*)

(*Liste des sites géologiques remarquables, Source : *Curiosités géologiques de la Côte de granit rose, BRGM*)

Secteur « Balnéaire et littoral » :

Le site de la Pointe du Château est protégé par un site inscrit, et il est actuellement géré par le Conservatoire du littoral.

8.	Site de la pointe du Château	Site inscrit	1600229SIA01	1940-10-09
----	------------------------------	--------------	--------------	------------

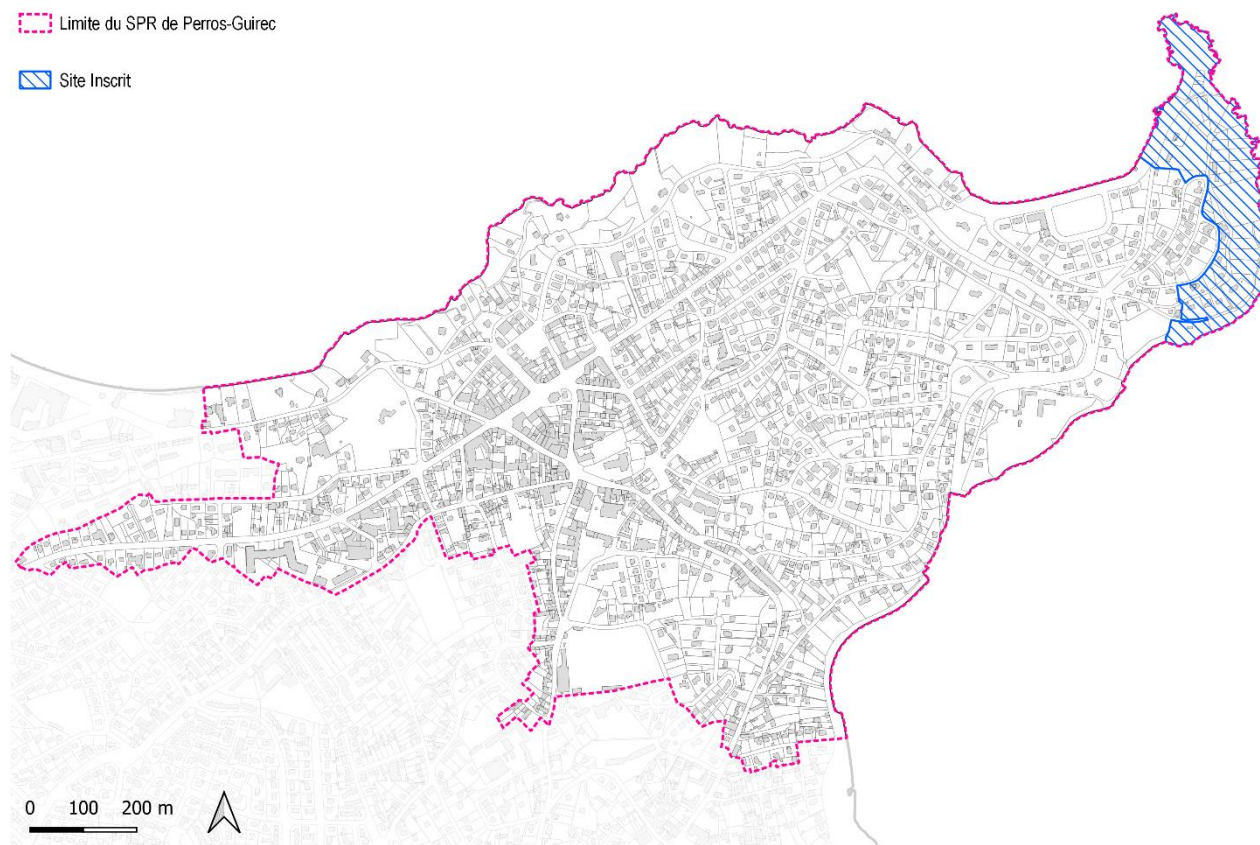


Figure 31 - Carte des espaces protégés et inventaire du patrimoine naturel-Secteur « Ploumanac'h » du SPR de Perros-Guirec © MM

1.2 Relief et hydrographie

Un littoral découpé d'anses, de plages et de pointes

Avec un littoral de 13 kilomètres, Perros-Guirec offre une côte rocheuse découpée d'une succession d'anses (Anse Saint-Guirec, Anse de Perros), de pointes (Pointe du château, pointe du diable), et de plages (Saint-Guirec, Trestraou, Trestrignel). Cette côte rocheuse est composée de falaises granitiques, d'amas de roches arrondies, précédés par une bande de brisants.

L'altitude de la commune varie de 0 m au bord de la mer, à 96 m au point le plus haut au lieu-dit Barnabanec sur la route de Pleumeur-Bodou.

Le relief marqué sur le littoral est visible sur la côte, depuis les boulevards de la mer, boulevard Clémenceau, boulevard Aristide Briand, boulevard de la Corniche, et boulevard du Sémaphore... Les ouvrages de soutènement, les voies construites sur rampes sont autant d'adaptations à la pente.

Ces escarpements rendent les constructions sur le littoral très visibles, depuis la mer, mais depuis la terre également, d'où l'importance de préserver la silhouette du front balnéaire de Perros-Guirec.

Le littoral, les promontoires rocheux et les points hauts offrent des points de vue panoramiques sur le grand paysage, qui sont autant de lieux de lecture du paysage à préserver.

Un plateau granitique entaillé par des vallées marquées

Son relief se caractérise par la présence des vallées marquées du Kerduel et des vallées des Traouïeros qui entaillent le plateau granitique. Le Ruisseau de Kerduel constitue la limite communale entre Perros et Saint-Quay-Perros à l'est, son vallon est visible depuis les rues Ernest Renan et de Roz ar Wern. Le Kérougant constitue la limite communale entre Perros et Trégastel à l'ouest. Des cours d'eau secondaires traversent le territoire communal, notamment à Traou Morgan, Kervoalan et Mez Gouez.

Le petit patrimoine lié aux cours d'eau

Le réseau hydrographique est accompagné par un riche patrimoine hydraulique et lié au cours d'eau : moulins à marée, moulins à eau, pont, ouvrages, fontaines et puits.



Figure 32 - Carte du relief et de l'hydrographie de Perros-Guirec © MM

Secteur « Ploumanac'h » :

Ce secteur présente une altitude variant de 5 m au niveau des plages, à 15-20 m d'altitude au niveau du sentier côtier par exemple. Les falaises et amas rocheux offrent des paysages grandioses et des points de vue spectaculaires sur les chaos de granit rose, les landes et le grand large. Le littoral du secteur offre une alternance de pointes, de plages et d'anses (Pointe de Men ruz, Plage de la Bastille, Plage Saint-Guirec, Anse Saint-Guirec, Porz ar Mor, Porz Rolland). Le Phare de Men Ruz se situe en hauteur sur la pointe du même nom.

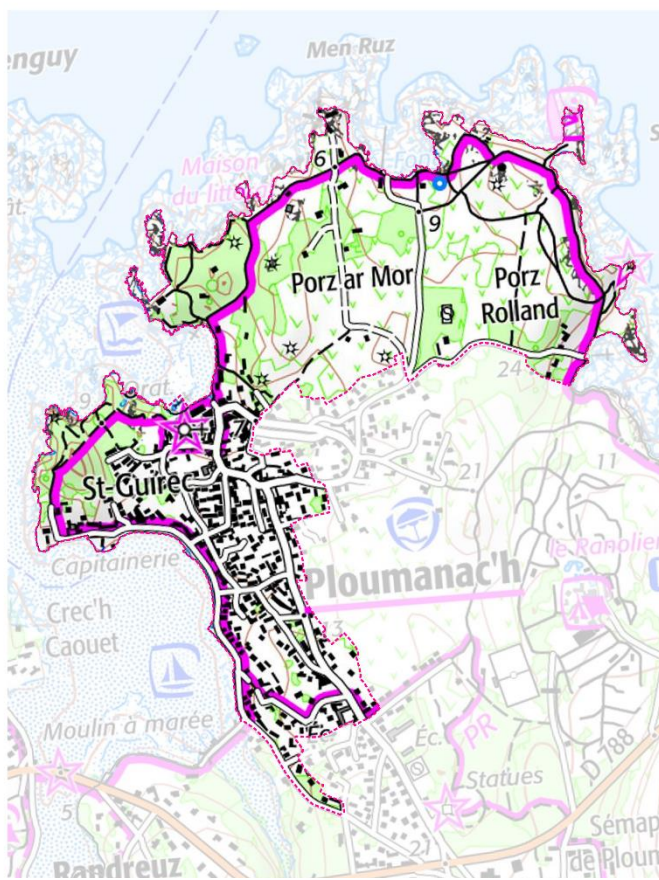


Figure 33 - Carte du relief, de l'hydrographie IGN-Secteur « Ploumanac'h » du SPR de Perros-Guirec

Secteur « Balnéaire et littoral » :

Ce secteur présente une altitude variant de 5 m au niveau des plages, à 55 m d'altitude au niveau du plateau. Le littoral de ce secteur est également escarpé, avec une succession de pointes, de plages et d'anses (Plage de Trestraou, Pointe du Sphinx, Plage de Trestrignel, Pointe du Château, Anse de Gored).

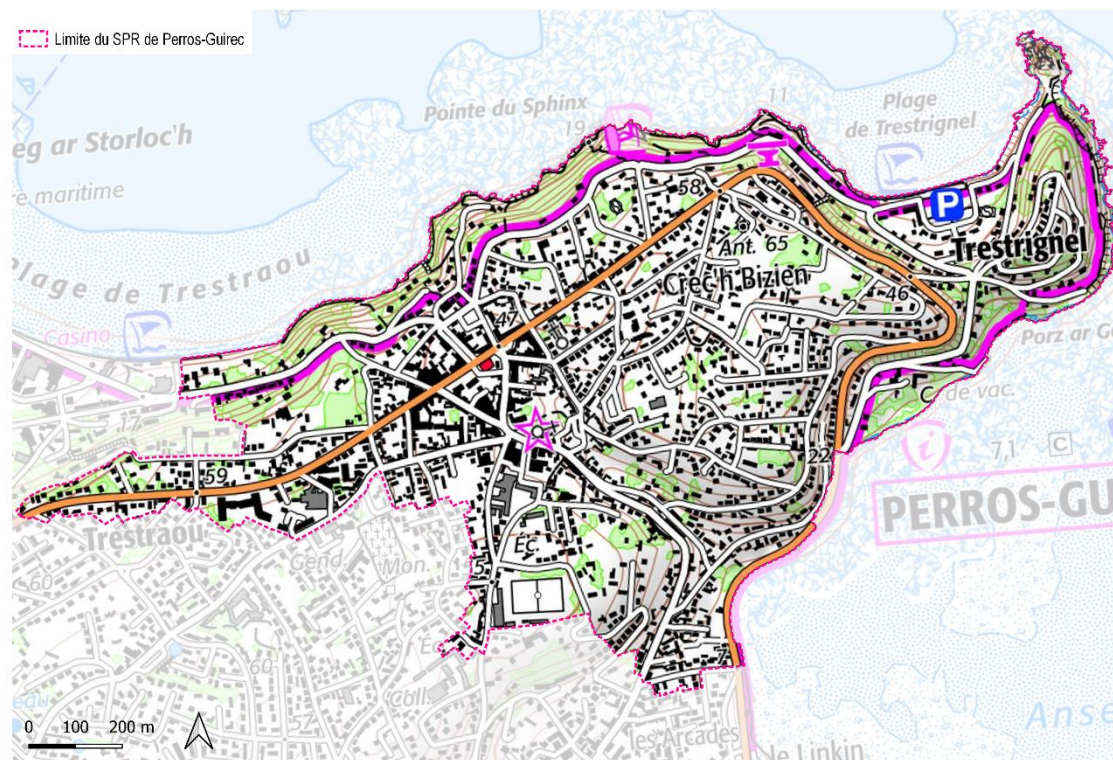


Figure 34 - Carte du relief, de l'hydrographie IGN-Secteur « Balnéaire et littoral » du SPR de Perros-Guirec

2. Diagnostic paysager à l'échelle de la commune

2.1 Les composantes paysagères de Perros-Guirec

Les Unités paysagères

Perros-Guirec offre des paysages riches et très variés à l'échelle d'une même commune. Cette richesse et cette diversité sont dues à la nature même de son socle géographique : sa position littorale, sa géologie, son relief, son hydrographie, et son climat.

On peut déterminer 12 unités paysagères visibles sur la carte ci-contre, sans compter l'île Tomé et l'archipel des Sept-Îles.

Les secteurs du Site patrimonial remarquable de Perros-Guirec appartiennent aux deux unités suivantes :

- Unité 1. Le site de Ploumanac'h et le port

Ce grand site naturel, emblématique de Perros-Guirec, s'étend de l'anse Saint-Guirec jusqu'à la Pointe du château du Diable et Porz Rolland. Il est parcouru par le Sentier des Douaniers et jonché de nombreux chaos granitiques, dans une végétation de landes variées, de pelouses littorales et d'espaces boisés.

- Unité 4. La côte urbanisée de Trestraou à Trestrignel

Cet ensemble offre un paysage littoral très urbanisé, autour des plages de Trestraou et Trestrignel. Quelques espaces ont été plus préservés de l'urbanisation au nord du chemin de la Messe et à la pointe de Trestrignel. Ces quartiers offrent un étagement de villas balnéaires et de constructions plus récentes, surmontées d'un manteau végétal de conifères émergeant des parcs et jardins.

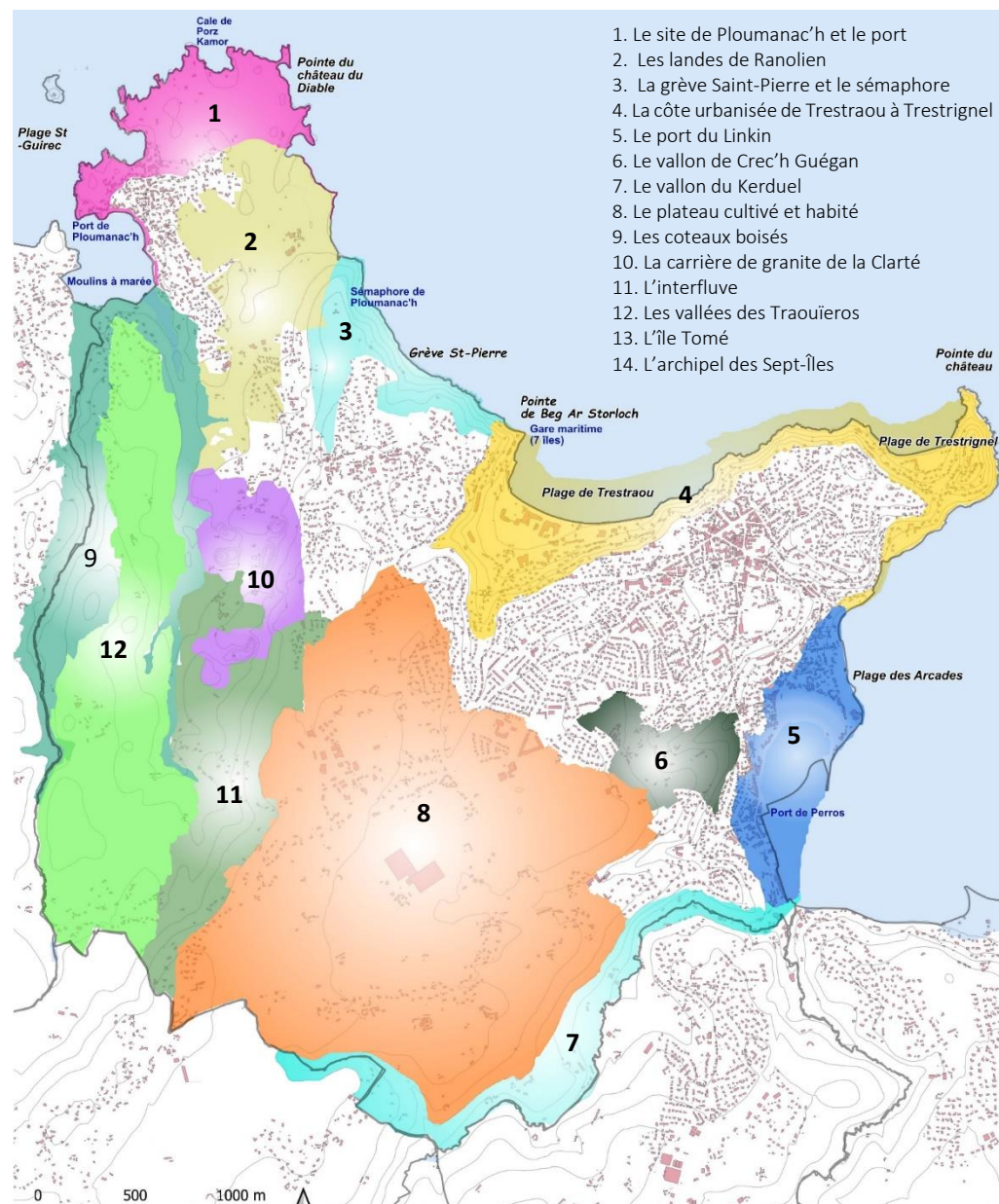


Figure 35 - Carte des unités paysagères © MM

La structure paysagère

La structure paysagère de Perros-Guirec se compose de la trame viaire, de la trame végétale, et de la trame minérale (amas rocheux).

La trame viaire majeure est composée de la succession des boulevards de la côte (Boulevard de la Mer, de la Corniche...), des routes secondaires (d'après « Photographies aériennes historiques 1950-1965, ORTHOIMAGERY.ORTHOPHOTOS.1950-1965 », Source Géoportail IGN) et des sentiers piétonniers.

La trame viaire a conditionné la trame parcellaire et l'implantation du bâti.

La trame végétale est composée des vallées boisées, de la végétation arborée de station balnéaire, et du réseau de haies bocagères.

La trame bleue est composée des cours d'eau et zones humides.

Des éléments ponctuels comme les points de repère du littoral (sémaphore, phare, ports, plages, cales, pointes...) participent de la structure paysagère de l'ensemble.

A noter la disparition de l'ancienne voie ferrée qui desservait la gare du Port du Linkin.



Figure 36 - Carte de la structure paysagère de Perros-Guirec © MM

2.2 Les principales valeurs paysagères

Les ensembles remarquables

Perros-Guirec possède des grands ensembles à dominante paysagère, principalement des parcs et domaines de châteaux et des paysages naturels (landes, plages, rochers, vallées). Sur le littoral, la végétation est composée principalement de landes littorales (ajoncs, bruyères), de pelouses littorales et d'espaces boisés, notamment des pins maritimes et cyprès dans les secteurs balnéaires.

Les ensembles remarquables du littoral sont :

1. Les vallées des Traouïeros
2. Le parc de la Villa Rochefontaine
3. **Le bourg de Ploumanac'h et la plage St Guirec, les jardins Laborey et Eiffel**
4. **Les rochers et Landes de Ploumanac'h**
5. Le Tertre de la Clarté
6. Les Landes de Ranolien et la grève St Pierre
7. La plage de Trestraou
8. **La plage de Trestrignel**
9. Le parc du Manoir de Crec'h Guegan

**les ensembles en gras sont ceux présents dans les secteurs du SPR.*



Figure 37 - La pointe du château et la plage de Trestrignel © MM 2022

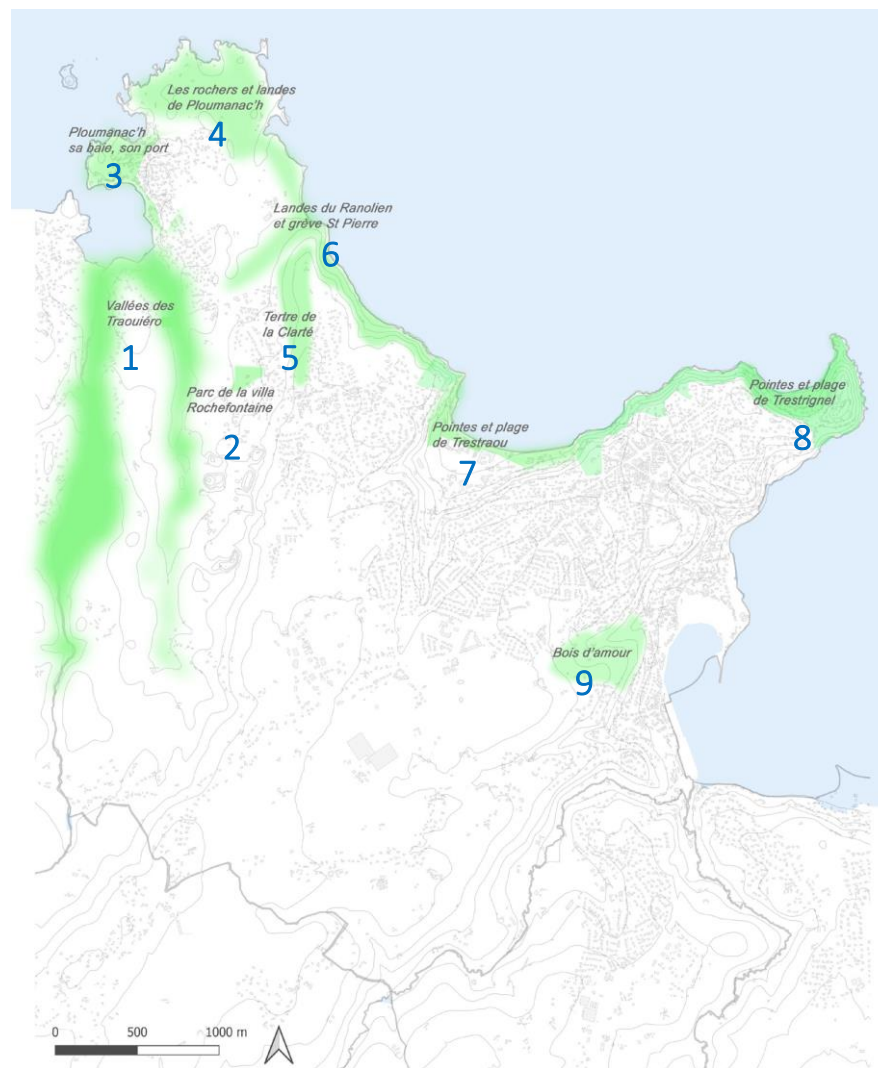


Figure 38 - Carte des ensembles paysagers remarquables © MM, BE-AUA

La végétation du littoral

La question de la valeur patrimoniale des boisements de conifères du littoral se pose. Ils datent du début du XX^e siècle, et ont été plantés au moment des constructions des villas balnéaires.

Les cartes postales anciennes du début du XX^e siècle montrent que le paysage était beaucoup plus ouvert sur la plage de Trestrignel. Les villas se détachent nettement dans le paysage, au milieu d'une végétation rase, puis la partie plane est de plus en plus construite et plantée. La photographie oblique montre des plantations de conifères relativement jeunes.

De nos jours, les paysages ont changé, le coteau est plus urbanisé qu'au début du XX^e siècle, les constructions et les immeubles sont de plus en plus hauts, la végétation de pins maritime a grandi, les conifères sont de haute taille, ils émergent au-dessus des villas et des immeubles et créent un paysage plus vertical.

Aujourd'hui, les boisements de conifères du littoral ont une valeur paysagère, de par la dimension végétale qu'ils apportent au paysage de la côte, soulignant son tracé, et constituant une alternance appréciable de « masses boisées » avec les « masses bâties » du littoral. Ils sont constitutifs de l'identité de la silhouette du littoral urbanisé.

Les conifères, notamment les pins ont été introduits il y a moins de 200 ans : Les boisements de résineux sont défavorables pour le maintien et la restauration des landes sèches basses à moyennes.

Le Plan de gestion du Conservatoire du Littoral préconise la suppression des jeunes plants de résineux et le désenrésinement (coupe de résineux). Sur un plan écologique, ces résineux peuvent être considérés comme de faible intérêt, leurs aiguilles acidifiant les sols, et leur faible profondeur d'enracinement facilitant l'érosion du trait de côte.

Par ailleurs se pose la question de leur vieillissement et de leur déracinement en cas de vent violent qui peuvent engendrer des risques aux personnes, aux constructions, et pour la falaise.



Figure 39 - Carte postale ancienne © AD_22-16Fi_2955_2689

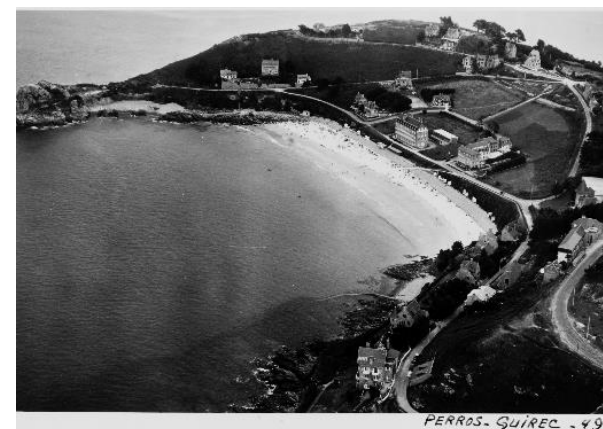


Figure 40 - Photographie oblique © AD_22-26Fi_232



Figure 41 - Photographie de la plage de Trestrignel en mars 2020 © MM

Les points de vue

Les perspectives sur les monuments et les points d'appels visuels sont représentés sur la carte ci-contre, elle permet de visualiser les relations entre les différents éléments structurant le paysage communal de Perros-Guirec.

La topographie marquée du territoire de Perros-Guirec et la présence d'édifices emblématiques offrent des perceptions qui révèlent :

- des relations de covisibilité et de cosensibilité entre points d'appel visuel et secteurs d'identité (paysagère ou bâtie)
- des réciprociétés de vues notamment entre les pointes des plages de Trestraou et Trestrignel qui portent une grande majorité des villas construites fin XIX^e – début XX^e siècle.

Parmi les points d'appel visuel qui émergent, on peut citer :

- le clocher de la chapelle Notre-Dame de La Clarté, véritable relais entre les différents secteurs identitaires que sont le port de Ploumanac'h, le chemin de la messe ou bien encore l'arrière-pays agricole,
- le clocheton de l'Hôtel de Ville perceptible depuis la plage de Trestraou
- le phare de Men Ruz visible depuis le square de Per Jakez Helias.

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 Jakez Eliaz, chemin de la Messe
- 6 - Square Kho Chang, boulevard Clémenceau
- 7 - Point de vue du Boulevard 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.

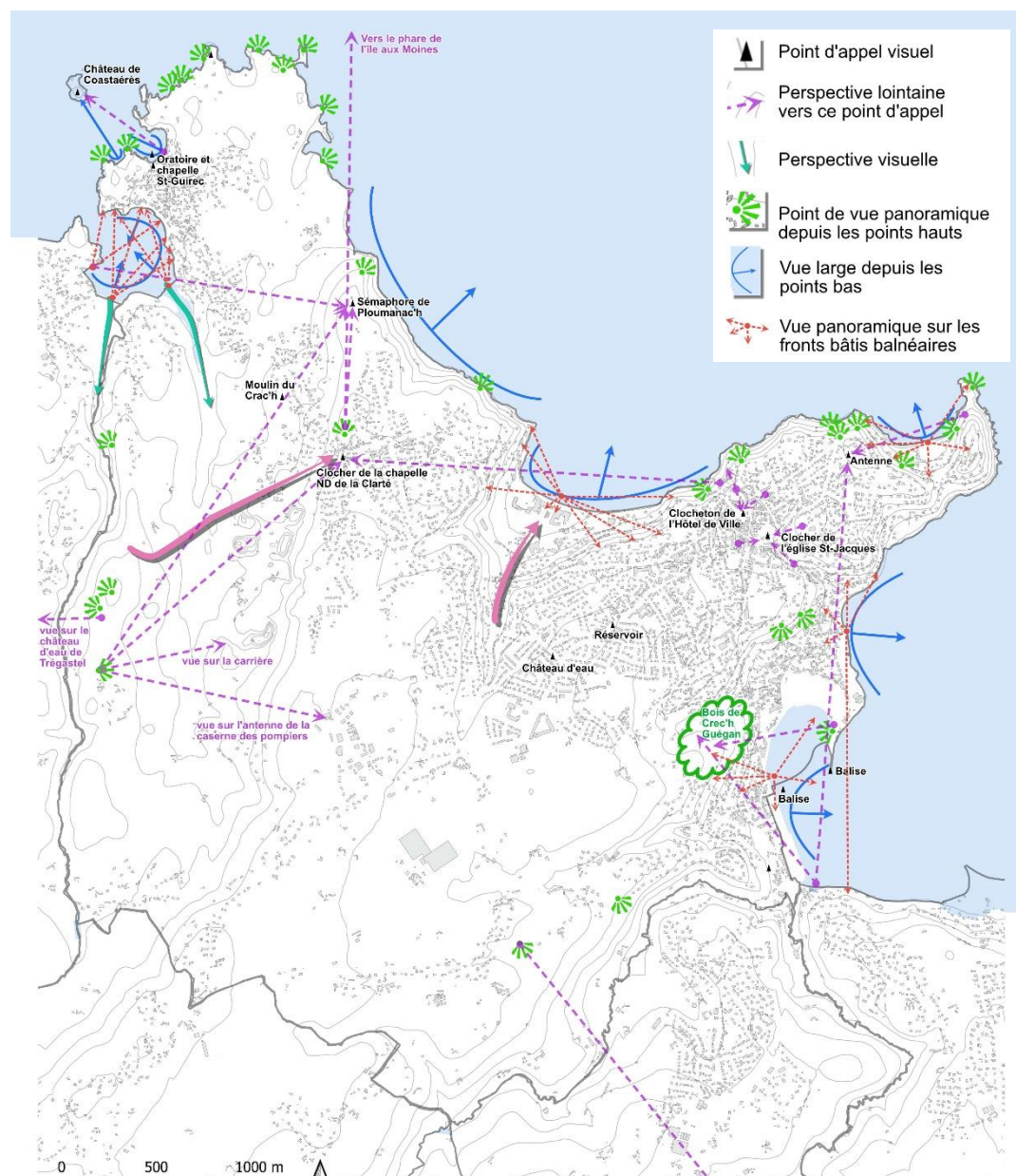


Figure 42 - Carte de la lecture sensible des paysages © MM

3. Synthèse du diagnostic paysager au sein du SPR

3.1 La carte de repérage des typologies d'espaces

L'inventaire des espaces non bâtis, leur description par typologie, et leur repérage cartographique permettent d'avoir une vision fine des types d'espaces et leur répartition géographique, synthétisées sur la « carte des typologies des espaces non bâtis » ci-contre.

	Typologie	Description	Protection
	Parc arboré	Parc boisé, parcs des villas balnéaires, patrimoine arboré	Parc ou jardin de pleine terre
	Jardin	Jardin ou espace libre participant au cadre paysager, agrément, accompagnement du bâti	Espace libre à dominante végétale
	Espace perçu	Espace libre perçu, accompagnement du bâti, jardin de devant, espace libre, avant-cour	Espace libre à dominante végétale
	Espace public	Espace public majeur	Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale/Espace libre à dominante minérale à requalifier
	Espace libre, stationnement	Espace libre ou stationnement dévalorisant	Espace libre à dominante minérale à requalifier
	Espace naturel-jardin	Jardin situé au sein d'espaces majoritairement naturels	Espace libre à dominante végétale - landes
	Landes	Espace de lande	Espace libre à dominante végétale - landes
	Bois	Espace boisé	Espace Boisé Classé/Espace libre à dominante végétale

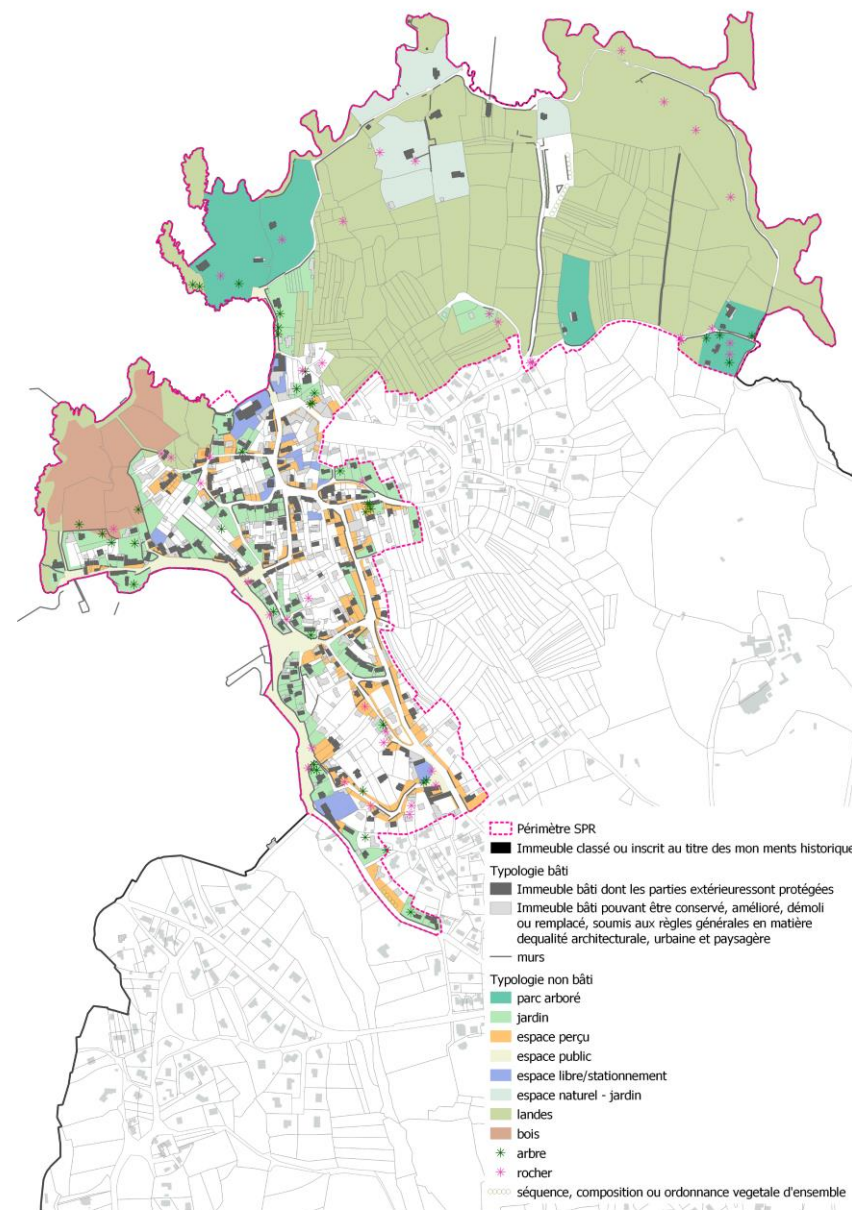


Figure 43 - Carte des typologies des espaces non bâtis - secteur « Ploumanac'h » ©

Parc arboré



Jardin



Espace perçu



Espaces libres/stationnement



Espace naturel jardin



Landes



Espaces publics



Espace boisé



Figure 44 - Illustration des typologies, secteur « Ploumanac'h » © MM

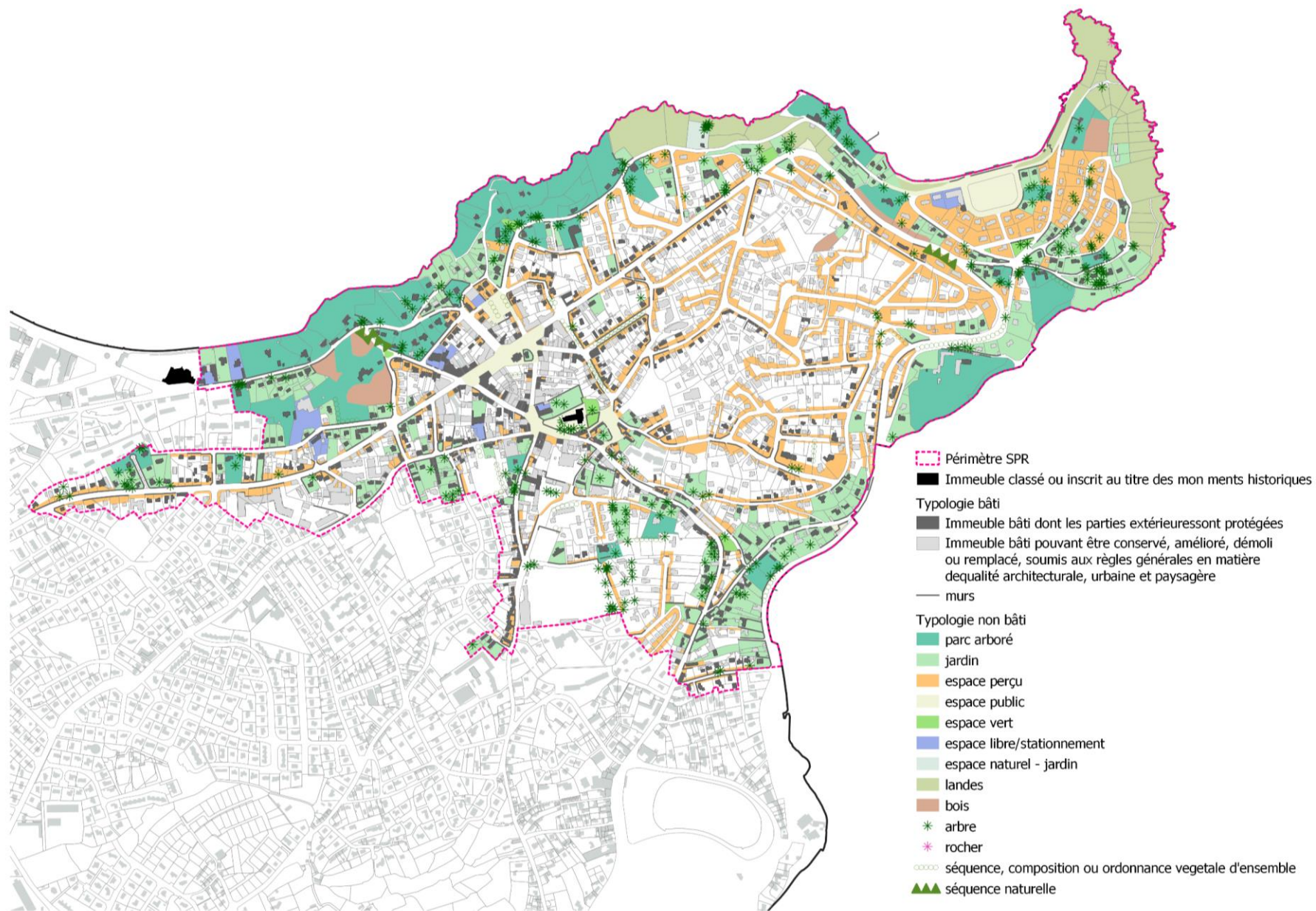


Figure 45 - Carte des typologies des espaces non bâtis, secteur « Balnéaire et littoral » © MM



Figure 46 - Illustration des typologies, secteur « Balnéaire et littoral » © MM

3.2 La caractérisation des espaces protégés

Le diagnostic paysager a mis en évidence différents espaces à protéger dans le périmètre du SPR :

- Parcs et jardins de pleine terre
- Espaces libres à dominante végétale
- Espaces libres à dominante végétale – landes
- Espace libre à dominante minérale à requalifier
- Séquences naturelles
- Arbres remarquables.

1. PARCS ET JARDINS DE PLEINE TERRE

CARACTÉRISTIQUES

Morphologie

Parcelle de grande taille, carré ou rectangulaire

Surface moyenne : 1000 m²

Liaison à l'espace public, limites

Muret surmonté d'une grille barreaudée (côté rue) ou d'une clôture bois travaillée (époque balnéaire), murs de soutènement, de clôture, d'enceinte, de division parcellaire. Portails, piliers, portes piétonnes et escaliers d'origine

Implantation du bâti

Généralement bâtiment isolé au milieu de la parcelle. Présence d'un parc arboré ou d'espaces de pelouse.

COMPOSITION

Rapport au site

Mise en scène du bâtiment au sein de son parc

Implantation du bâtiment et relation du bâti avec le « vide » qui l'entoure

Masses boisées, espaces dégagés (parterres, pelouses), allées, cheminement, vues, dégagements visuels et perspectives à l'intérieur du parc ou jardin et vers la rue, le littoral.

Décors, agrément

Pergolas en bois, édicules, guérite...

SOLS

Nature des sols

Surfaces en pleine terre

Rochers, chaos granitiques

Perméabilité des sols à l'eau

Surfaces perméables

VÉGÉTATION

Composition paysagère

Arbres en sujets isolés et en port libre et arbres de grande hauteur : point d'appel visuel

Arbres en alignement : perspective, accompagnement d'une allée

Strate arborée, arbustive et herbacée

Essences végétales

Espèces introduites au début du XXe siècle : pins, chênes verts, mimosas, palmiers, cèdres

Registre ornemental : marronniers, chênes, tilleuls, magnolias

Registre littoral : Conifères, pins, cyprès



Silencio y Descanso – 1894 – Pierre Gélis Didot –
Balnéaire et littoral © BE-AUA



Jardin allée des pins – Balnéaire et littoral © MM



Parc de villa balnéaire, Rue de Pors Rolland –
Ploumanac'h © MM

Parcs et jardins de pleine terre

Arbres de haut jet :
Conifères,
principalement pins,
cyrès qui
accompagnent les
masses bâties

Clôture en bois
peint en blanc,
époque
balnéaire



Végétation qui
agrémente les
espaces perçus
depuis la rue :
hortensia, troène...

Les risques majeurs : disparition des arbres, disparition des surfaces de pleine terre plantées, notamment lors d'extension, construction neuve, construction de places de stationnement, imperméabilisation, disparition des clôtures en bois balnéaires d'origine (y compris porte et portillon, pergola en bois peint blanc), remplacement du portail par un portail en PVC standard.

2. ESPACES LIBRES A DOMINANTE VEGETALE

CARACTÉRISTIQUES

Morphologie

Parcelle de taille moyenne
Surface moyenne : 500 m²

Liaison à l'espace public, limites

Muret surmonté d'une clôture décorée (côté rue)
murs de soutènement, de clôture
portails, piliers d'origine

Implantation du bâti

Bâtiment isolé au milieu de la parcelle, ou en retrait de la rue.

COMPOSITION

Rapport au site

Implantation du bâtiment et relation du bâti avec le « vide » qui l'entoure
Espaces libres devant la maison, perçus depuis la rue
Espaces dégagés : parterres, pelouses
Allées, cheminement, espaces libres, cours

SOLS

Nature des sols

Surfaces en pleine terre
Rochers, chaos granitiques

Perméabilité des sols à l'eau

Surfaces perméables
Surfaces imperméables à requalifier (enrobés ...)

VÉGÉTATION

Composition paysagère

Arbres, arbustes, pelouses
Arbres de taille moyenne

Essences végétales

Registre ornemental : Palmiers, magnolias, mimosa
Registre littoral : Conifères, pins, cyprès



Jardin rue Karr Hent Bihan – Ploumanac'h © MM



Jardin rue du Moulin – Ploumanac'h © MM



Jardin rue du Laurens – Balnéaire et littoral © MM

Espaces libres à dominante végétale



Les risques majeurs : disparition des arbres, disparition des surfaces de pleine terre plantées, notamment lors d'extension, construction neuve, construction de places de stationnement, imperméabilisation, appauvrissement des clôtures en granite d'origine, accompagnées de portails ou brise-vues en PVC standard.

3. ESPACES LIBRES A DOMINANTE VEGETALE - LANDES

CARACTÉRISTIQUES

Morphologie

Parcelle de grande taille, laniérée ou rectangulaire
Surface moyenne : 1500 m²

Limites

Muret de pierres sèches, murs-talus
Murs de clôture en granite rose
Portails, piliers, escaliers d'origine en granite rose de la Clarté

Implantation du bâti

Peu de constructions
Bâtiment isolé au milieu de la parcelle

COMPOSITION

Rapport au site

Paysages ouverts
Espaces de landes rases avec peu de couvert végétal arboré
Vues sur les chaos rocheux et le littoral

SOLS

Nature des sols

Surfaces en pleine terre
Chemin en matériaux naturels : arène granitique
Rochers, chaos granitiques

Perméabilité des sols à l'eau

Surfaces perméables

Décors, agrément

Éléments de voirie en granite rose de la Clarté : pavés, bordures, caniveaux, banquettes, empierrement, marches, escaliers, bornes, poteaux, piliers...

VÉGÉTATION

Type de paysages, milieux naturels

Landes sèches atlantiques européennes xérophiles
Landes atlantiques littorales à Ajoncs de Le Gall
Pelouses aérohalines

Essences végétales

Bruyères, callune, genêts, ajoncs



Ajonc, landes de Ploumanac'h - Ploumanac'h © MM



Muret en granite rose, Landes de Ploumanac'h - Ploumanac'h © MM



Landes et phare de Men Ruz © BE-AUA

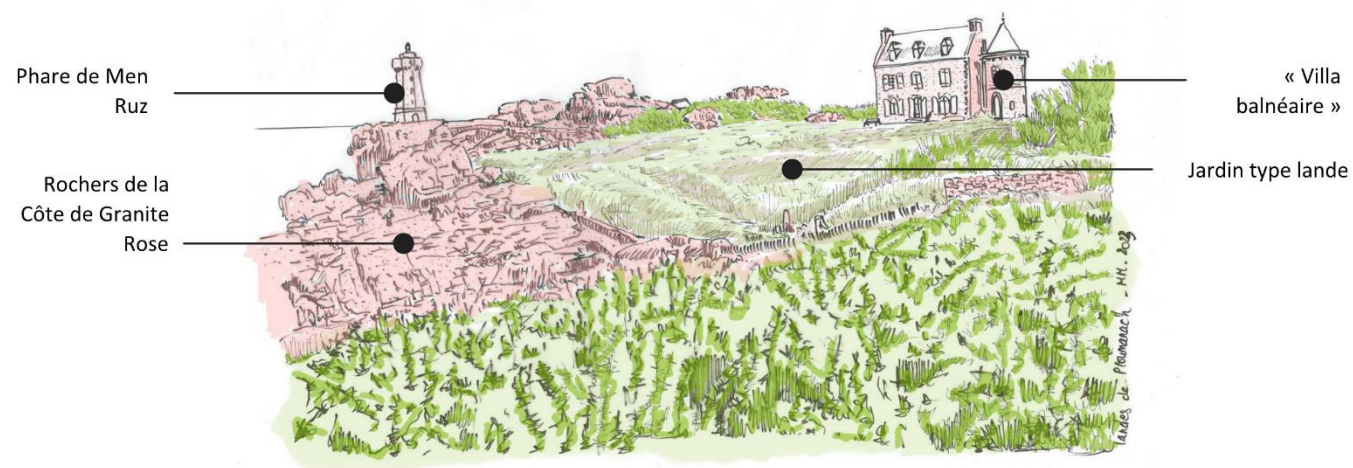


Landes - Ploumanac'h © MM



Landes - Ploumanac'h © MM

Espaces libres à dominante végétale - landes



Les risques majeurs : surfréquentation, disparition des espaces de landes et prairies, fermeture des paysages, enrésinement.

4. ESPACES LIBRES A DOMINANTE MINERALE A REQUALIFIER

DESCRIPTION

Cour, espace libre de mise en valeur du bâti, cours d'école, parking des hôtels, parking collectif, anciens jardins ou parcs qui ont perdu leur dominante végétale et qui ont été imperméabilisés.

CARACTÉRISTIQUES

Morphologie

Surface variable

Surface moyenne : 500 à 1000 m²

Liaison à l'espace public, limites

Muret surmonté d'une clôture décorée (côté rue)

Murs de soutènement, de clôture

Portails, piliers d'origine

Ces éléments ont parfois disparu.

Implantation du bâti

Bâtiment isolé au milieu de la parcelle, ou en retrait de la rue.

COMPOSITION

Rapport au site

Implantation du bâtiment et relation du bâti avec le « vide » qui l'entoure

Espaces libres devant la maison, perçus depuis la rue

Espaces dégagés

SOLS

Nature des sols

Surfaces en enrobé, en graviers, en plein terre.

Perméabilité des sols à l'eau

Surfaces imperméables à requalifier (enrobés ...)

Surfaces perméables : graviers, sol naturel

VÉGÉTATION

Composition paysagère

Le rapport plein/vide entre le bâti et le non bâti

Végétation a été supprimée ou très peu présente



Parking de l'Hôtel Castel Beau Site © MM

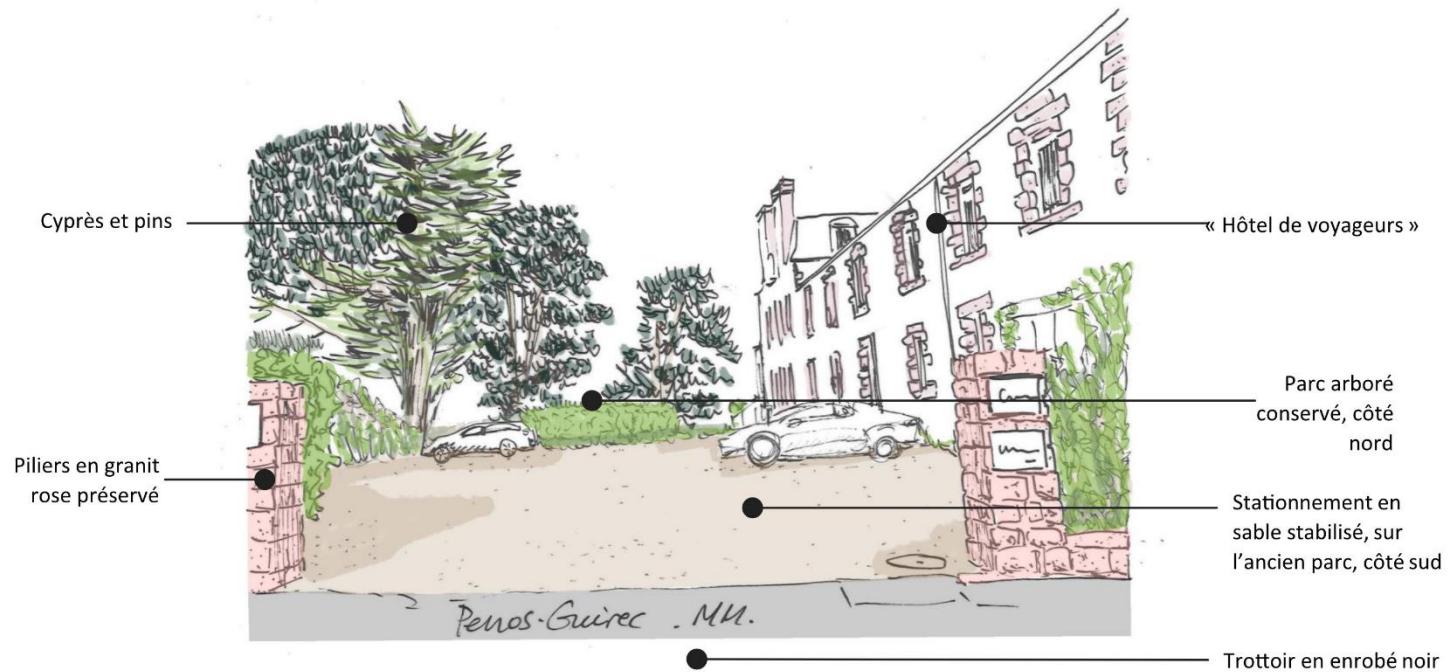


Parking de l'Hôtel Ker Mor © MM



Parking de l'Hôtel Le Phare © MM

Espaces libres à dominante minérale – à requalifier



Les risques majeurs : disparition des arbres, disparition des surfaces de pleine terre plantées, notamment lors d'extension, construction neuve, construction de places de stationnement, imperméabilisation, disparition des murs et clôtures d'origine.

5. SEQUENCES NATURELLES

DESCRIPTION

Alignements végétaux, dont l'intérêt réside dans la composition d'ensemble des sujets.
Arbres urbains d'alignements, en accompagnement de voirie, ou structurant un espace public, arbres en alignement sur espaces privés.



Alignements de Platanes, place de la France libre, Perros-Guirec © MM



Cyprés en alignement, pars Kamor, Ploumanac'h © MM

6. ARBRE REMARQUABLE OU AUTRE ELEMENT NATUREL

DESCRIPTION

Arbres remarquables ou autre élément naturel : grotte, rocher...
Arbres urbains, arbres isolés des grands parcs, arbres des jardins, arbres du bocage résiduel, conifères.



Pins, Hôtel des Costans, chemin de la Messe, Perros-Guirec © MM



Rocher dit « Chapeau de Napoléon », Ploumanac'h © MM

Séquence naturelle - Arbre ou autre élément naturel



Les risques majeurs : disparition des arbres, disparition d'alignement d'arbres, disparition des rochers, notamment lors d'extension, construction neuve, de travaux de voirie.

V - INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

1. Bâtiments constitutifs de l'ensemble urbain et caractéristiques de la localité

Le diagnostic a mis en évidence différentes typologies architecturales présentes dans le périmètre du SPR :

- Les maisons dites « penty » ou rurales,
- Les maisons à travées régulières,
- Les maisons de référence balnéaire ou néo-bretonne,
- Les villas balnéaires et leurs dépendances,
- Les hôtels de voyageurs,
- Les édifices singuliers.

Chaque typologie a fait l'objet d'une analyse pour mettre en avant ses caractéristiques urbaines et architecturales.

Il s'agit de la typologie d'origine du bâtiment. Un bâtiment construit comme hôtel de voyageurs peut aujourd'hui ne plus avoir cette fonction. Il faut donc dans la mesure du possible s'attacher à la fonction première du bâtiment et non à sa fonction actuelle.

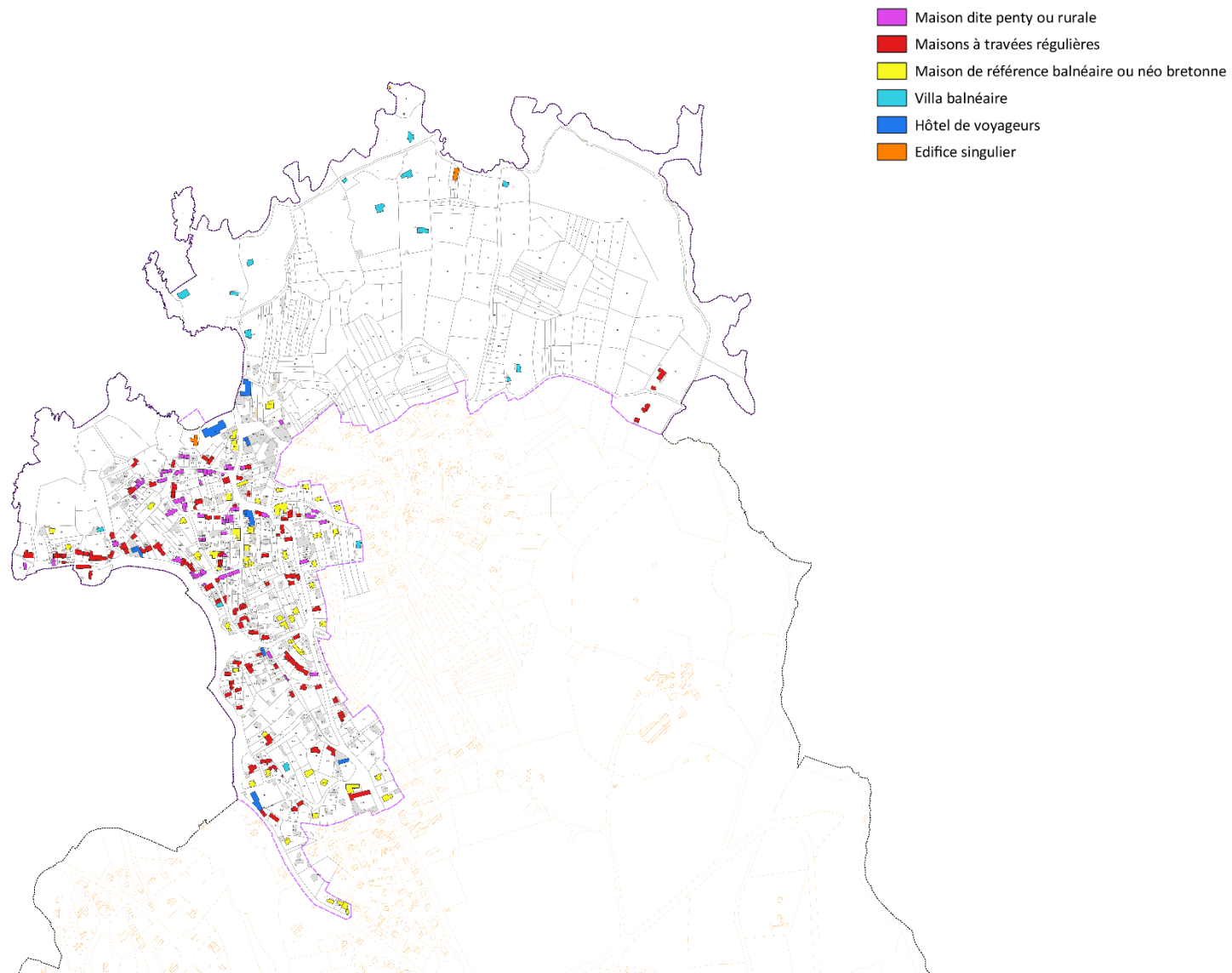


Figure 47 - Carte de localisation des typologies bâties, secteur « Ploumanac'h » © BE-AUA

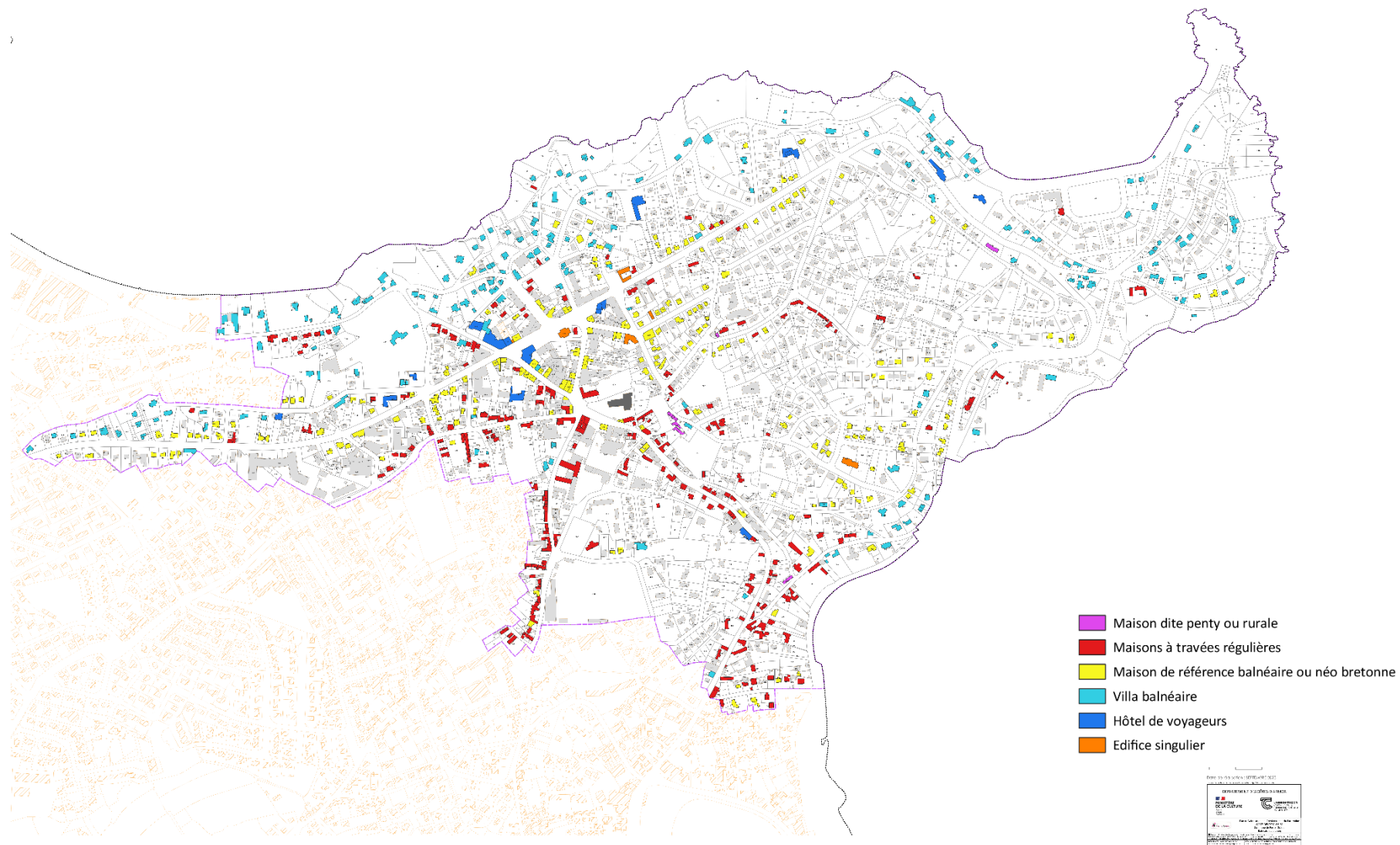


Figure 48 - Carte de localisation des typologies bâties, secteur « Balnéaire et littoral » © BE-AUA

1. MAISONS DITES « PENTY » OU RURALES

IMPLANTATION ET CARACTÉRISTIQUES PARCELLAIRES

Secteurs

Ploumanac'h – Balnéaire et littoral

Morphologie

Parcelle étroite et peu profonde

Liaison à l'espace public

Logement en RDC

Accès

Porte piétonne

Implantation du bâti

Généralement à l'alignement sur rue. Maison mitoyenne. Présence éventuelle d'un petit jardin.



Maison rue de l'Oratoire – Ploumanac'h © CD22



Maison place des halles – Balnéaire et littoral

1. MAISONS DITES « PENTY » OU RURALES

MORPHOLOGIE ET TYPE DE BÂTI SUR LA PARCELLE

Volumétrie et composition

Circulation verticale

Intégrée au bâtiment

Etages

RDC + comble

Travées

2 à 3 travées

Composition

Perçements non symétriques, peu nombreux et de dimensions réduites

Epoque et décors

Datation relative de la construction

XVIII^e-1^{ère} moitié XIX^e siècle

Décors

Encadrement des baies

CARACTÉRISTIQUES CONSTRUCTIVES

Matériaux

Moellon de granit apparent

Ardoise et tuiles en couverture



Maisons rue du Centre – Ploumanac'h © CD22



Maisons rue de Trestignel – Balnéaire et littoral © CD22

Penty – maison de pêcheurs



2 unités : composée chacune d'une porte et d'une fenêtre

Les risques majeurs : disparition des partitions des fenêtres, disparition des volets bois et remplacement par des volets roulants PVC, remplacement des menuiseries bois par du PVC, changement de la porte d'entrée en bois par une porte en PVC standard grand jour ou demi-vitrée, modification ou nouveau percement en toiture (châssis de toit, lucarnes disproportionnées, surélévation de la toiture), etc.

2. MAISONS A TRAVEES REGULIERES

IMPLANTATION ET CARACTÉRISTIQUES PARCELLAIRES

Secteurs

Ploumanac'h – Balnéaire et littoral

Morphologie

Tailles de parcelles très variées

Liaison à l'espace public

Logement RDC ou mur de clôture

Accès

Porte piétonne, mur de clôture ou mur bahut surmonté d'une grille avec portail

Implantation du bâti

Alignement sur rue ou en retrait de la voirie ou perpendiculaire à la voirie.
Dans ce cas, un jardin est présent.



Maison chemin de la pointe – Ploumanac'h © CD22



Maison rue du Maréchal Joffre – Balnéaire et littoral © CD22



Angle rues du Sergent l'Heveder et de Krec'h Feunteun – Balnéaire et littoral © BE-AUA

2. MAISONS A TRAVEES REGULIERES

MORPHOLOGIE ET TYPE DE BÂTI SUR LA PARCELLE

Volumétrie et composition

Circulation verticale

Intégrée au bâtiment

Etages

RDC+1+comble

Travées

De 3 à 5 travées

Composition

Généralement façade ordonnancée et parfois symétrie centrale

Epoque et décors

Datation relative de la construction

Milieu XIX^e – début XX^e siècle

Décors

Lambrequins, lucarnes ouvragées, épis de faîtage, encadrements de baies...

CARACTÉRISTIQUES CONSTRUCTIVES

Matériaux

Moellons apparents ou enduits

Ardoise en couverture, parfois de la tuile



Maison quai de Bellevue – Ploumanac'h © CD22



*Maison rue du Maréchal Foch – Balnéaire et littoral
© CD22*

Maison à travées régulières



Les risques majeurs : disparition des partitions des fenêtres, disparition des volets (ne restent que les attaches), remplacement des menuiseries bois par des menuiseries PVC sans respect de la forme initiale (ici arc surbaissé), changement de la porte d'entrée en bois souvent décorée par une porte en PVC standard avec modification de l'imposte, modification ou nouveau percement en façade avec changement des matériaux d'encadrements, etc.

3. VILLAS BALNEAIRE ET LEURS DEPENDANCES

IMPLANTATION ET CARACTÉRISTIQUES PARCELLAIRES

Secteurs

Ploumanac'h – Balnéaire et littoral

Morphologie

Parcelle de grande taille

Liaison à l'espace public

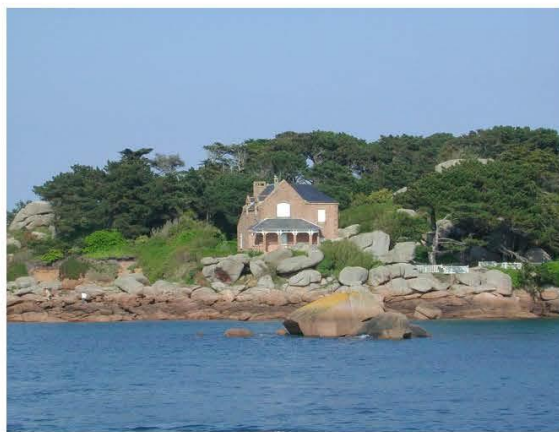
Mur de clôture ou mur bahut surmonté d'une grille

Accès

Portail piéton

Implantation du bâti

Au milieu du parc



Villa Ker Awel – Ploumanac'h © CD22



Villa Park an Od – Balnéaire et littoral
© CD22



Villa et phare de Mean Ruz – Ploumanac'h © BE-AUA

3. VILLAS BALNEAIRE ET LEURS DEPENDANCES

MORPHOLOGIE ET TYPE DE BÂTI SUR LA PARCELLE

Volumétrie et composition

Circulation verticale

Intégrée au bâtiment ou dans tourelle

Etages

RDC+1,2ou3+comble

Composition

Forme architecturale variée : percements non symétriques et en grand nombre

Décrochés de toitures et de façades

Présence de balcons, bow-windows et parfois de tourelles

Epoque et décors

Datation relative de la construction

Fin XIX^e-1^{er} quart XX^e siècle

Décors

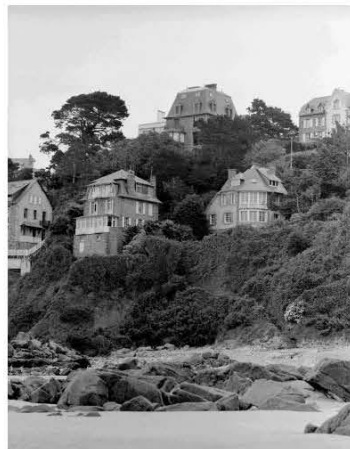
Epis de faitage, faux pans de bois

CARACTÉRISTIQUES CONSTRUCTIVES

Matériaux

Moellons de granit (jeu de teinte), parfois enduits. Une villa en briques.

Ardoises en couverture, parfois tuiles



Villas, venelles des 7 îles – 1^{er} quart XX^e
Balnéaire et littoral © BE-AUA



Villas pointe du Sphinx – Balnéaire et littoral © BE-AUA



Silencio y Descanso – 1894 – Pierre Gélis Didot
– Balnéaire et littoral © BE-AUA



Park an Izel – 1895, seule villa en brique –
Balnéaire et littoral © BE-AUA

Villa balnéaire



Les risques majeurs : disparition des partitions des fenêtres, disparition des volets, remplacement des menuiseries bois par du PVC, disparition de la porte d'entrée bois souvent décorée par une porte en PVC standard, remplacement de la clôture (y compris porte et portillon), nouveau percement en toiture, fermeture des balcons ou loggias

4. MAISONS DE REFERENCE BALNEAIRE OU NEO-BRETONNE *Variante avec RDC commercial*

IMPLANTATION ET CARACTÉRISTIQUES PARCELLAIRES

Secteurs

Ploumanac'h – Balnéaire et littoral

Morphologie

Parcelle de taille moyenne

Liaison à l'espace public

Mur de clôture ou mur bahut surmonté d'une grille

Variante : Commerce en RDC

Accès

Portail piéton

Variante : Accès aux commerces avec porte latéral pour l'accès aux logements

Implantation du bâti

Un jardinet de profondeur plus ou moins réduite sépare généralement la maison de l'espace public. La maison suit un axe parallèle à la rue. Quand la parcelle est profonde, un jardin est aménagé à l'arrière.



Maison rue Saint-Guirec – Ploumanac'h © CD22



Maison avec commerce rue du Maréchal Leclerc –
Balnéaire et littoral © CD22



Maison boulevard Clemenceau – Balnéaire et
littoral © CD22



Maison rue Alfred Motreff – Balnéaire et littoral
© BE-AUA

4. MAISONS DE REFERENCE BALNEAIRE OU NEO-BRETONNE *Variante avec RDC commercial*

MORPHOLOGIE ET TYPE DE BÂTI SUR LA PARCELLE

Volumétrie et composition

Circulation verticale

Intégrée au bâtiment

Etages

RDC+comble ou RDC+1+comble

Travées

3 à 5 travées

Composition

Présence éventuelle d'un avant-corps, d'un bow-window, d'un balcon

Epoque et décors

Datation relative de la construction

2^{ème} et 3^{ème} quart XX^e siècle

Décors

Encadrement des baies, chaînage d'angle, balcons en bois, ferronneries

CARACTÉRISTIQUES CONSTRUCTIVES

Matériaux

Gros moellons de granit à 2 teintes (rose et gris)

Ardoise en couverture



Maison rue du port – Ploumanac'h © CD22



Maison avec commerce rue du Général de Gaulle –
Balnéaire et littoral © CD22



Angle rue des 7 îles et place de l'Hôtel de
Ville – Balnéaire et littoral © BE-AUA

Maison de référence balnéaire



Toiture en ardoise à volumes multiples (avec ou sans croupe)

Façades en pierre

Balcon

Décroché de façade

Chaînages d'angle et encadrements de baies / baie en plein cintre

Clôture ajourée en harmonie avec le bâti

Maison néo-bretonne



Le vocabulaire de la construction est quasi-identique, seuls les matériaux de façade changent (granit rose, gris...).

Les risques majeurs : disparition des partitions des fenêtres, disparition des volets, remplacement des menuiseries bois par du PVC, disparition de la porte d'entrée bois souvent décorée par une porte en PVC standard, remplacement de la clôture (y compris porte et portillon), disparition du jardin de devant (ou frontage).

5. HOTELS DE VOYAGEURS

IMPLANTATION ET CARACTÉRISTIQUES PARCELLAIRES

Secteurs

Ploumanac'h – Balnéaire et littoral

Morphologie

De taille moyenne

Liaison à l'espace public

Accès direct en RDC ou espace libre

Implantation du bâti

Le bâtiment occupe une très grande partie de la parcelle.



Le Sphinx – Pierre Botrel - Chemin de la Messe –
Balnéaire et littoral © BE-AUA



Regina Hôtel – angle rue du Général de Gaulle et place
de l'Hôtel de ville – Balnéaire et littoral © BE-AUA



Castel Beau Site – Ploumanac'h © BE-AUA



Hôtel des Rochers – Ploumanac'h © CD22



Hôtel de France – Balnéaire et littoral © CD22

5. HOTELS DE VOYAGEURS

MORPHOLOGIE ET TYPE DE BÂTI SUR LA PARCELLE

Volumétrie et composition

Circulation verticale

Intégré au bâtiment

Etages

RDC-1,2ou3+comble

Travées

Composition

Travées régulières

Epoque et décors

Datation relative de la construction

XIX^e – début XX^e siècle

Décors

Encadrement des baies, faux pans de bois

CARACTÉRISTIQUES CONSTRUCTIVES

Matériaux

Moellons apparents ou enduits

Ardoise en couverture



Hôtel de Pen ar Guer – Ploumanac'h © CD22



Celtic Hôtel – Balnéaire et littoral © CD22

Les risques majeurs : disparition des partitions des fenêtres, disparition des volets, remplacement des menuiseries bois par du PVC, disparition de la porte d'entrée bois souvent décorée par une porte en PVC standard, disparition et transformation des balcons et garde-corps, transformation des jardins et des cours en espaces de stationnement perméabilisés.

6. EDIFICES SINGULIERS LOCALISATION

REVISION DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE - CARTE DES TYPOLOGIES - Edifice singulier
Commune de Perros-Guirec - Ploumanac'h et la côte de granite rose



Chapelle Saint-Guirec – Ploumanac'h © CD22



Abri du canot de sauvetage et sa cale – Ploumanac'h
© CD22



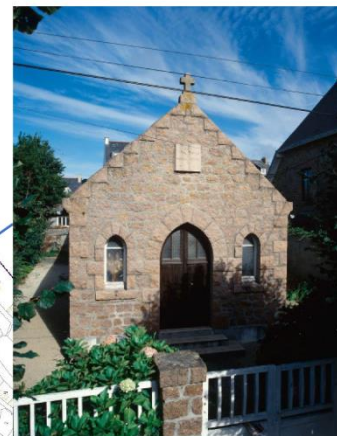
Phare de Men Ruz – Ploumanac'h © CD22



REVISION DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE - CARTE DES TYPOLOGIES - Edifice singulier
Commune de Perros-Guirec - Balnéaire et le bourg



La poste – Balnéaire et littoral © CD22



Temple protestant – Balnéaire et littoral © CD22



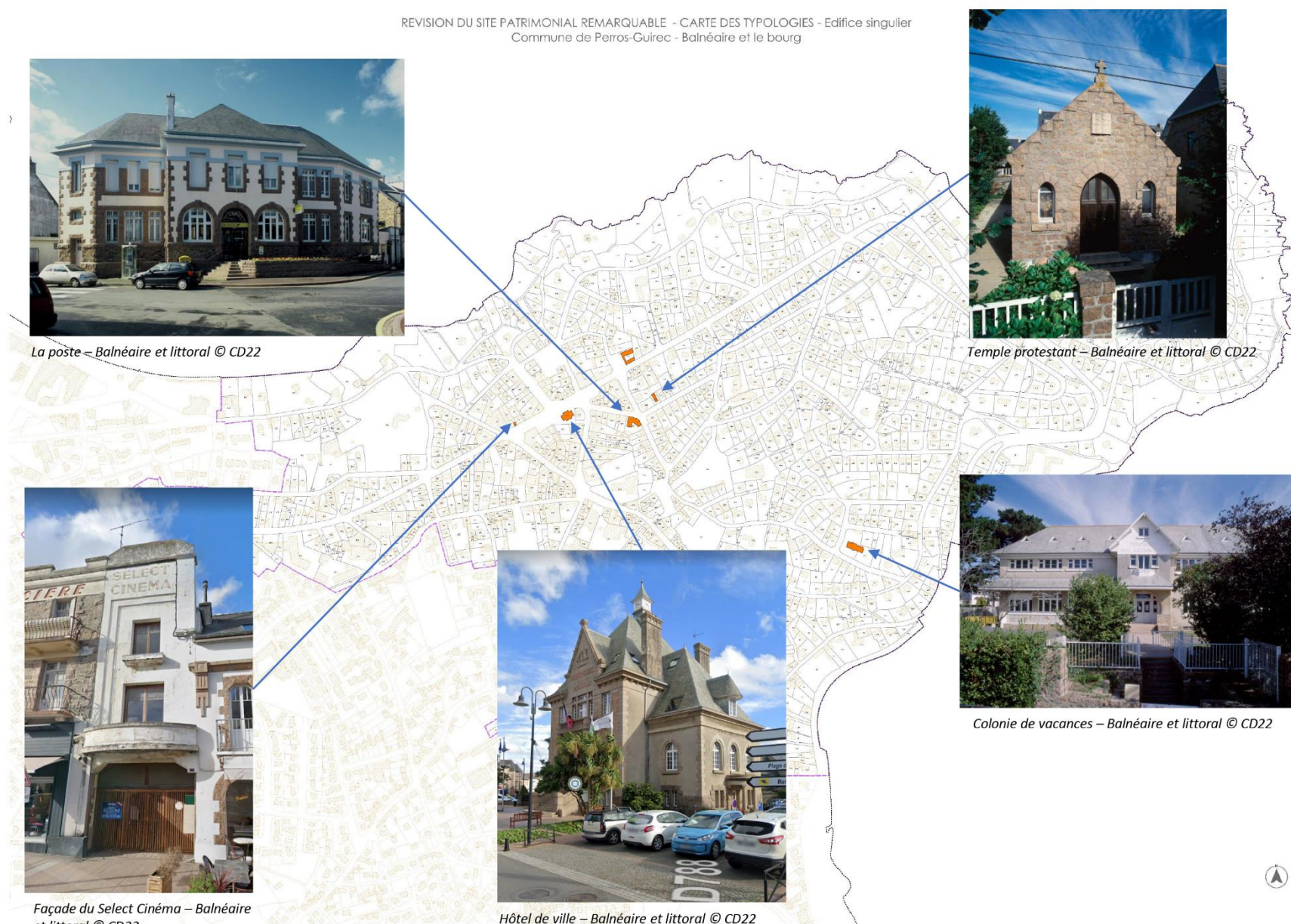
Façade du Select Cinéma – Balnéaire et littoral © CD22



Hôtel de ville – Balnéaire et littoral © CD22



Colonie de vacances – Balnéaire et littoral © CD22



2. Caractéristiques constructives et propriétés thermiques

1.1 Des modes d'implantation

Le mode d'implantation par rapport au terrain, au soleil ou aux vents dominants ainsi que le principe de mitoyenneté ont un impact sur le confort énergétique.

Dans les secteurs où les implantations sont les plus anciennes, le port de Ploumanac'h, le quartier autour de l'église Saint-Jacques, et aussi autour de l'hôtel de Ville, les constructions sont implantées à l'alignement et en mitoyenneté. Ce mode d'implantation permet de réduire les surfaces déperditives des bâtiments puisque les pignons sont mitoyens.

Les interventions visant une meilleure maîtrise énergétique sont les plus nombreuses sur les bâtiments isolés au sein de leur parcelle, comme les éléments pavillonnaires des tissus XX^e-XXI^e siècles, car l'enjeu de limiter les surfaces déperditives est plus important.

1.2 Des mises en œuvre traditionnelles (avant 1948)

Les mises en œuvre et les modes de construction traditionnelle sur le territoire de Perros-Guirec utilisent des matériaux locaux. La pierre, le granit (rose, blond ou brun), le bois pour les menuiseries, les enduits et jointoiements à la chaux et aux sables locaux, prenaient déjà en compte la maîtrise des coûts de production et de transport. La commune dispose de nombreuses carrières sur son territoire.

Les maçonneries

L'épaisseur des murs du bâti traditionnel peut aller jusqu'à 50 cm, ce qui permet une forte inertie et un fonctionnement efficace de régulation de la température intérieure. Ainsi, les bâtiments anciens bénéficient d'un confort thermique optimal été comme hiver, sans recourir au chauffage ou 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.

Ne pas prendre en compte cette donnée lors d'une recherche de maîtrise énergétique sur un bâtiment traditionnel est une erreur souvent répandue, qui entraîne des surcoûts et à terme parfois une dégradation irréversible des maçonneries. Ainsi, l'isolation par l'extérieur du bâti ancien est souvent très néfaste pour les qualités architecturales (elle coupe l'inertie du bâtiment), et

esthétiques de l'édifice (modification de la profondeur des ouvertures de la façade et diminution de l'ensoleillement, disparition des décors, raccords difficiles avec les bâtiments voisins, etc.). Afin de conserver les qualités d'inertie du bâti ancien, il est important de ne pas le sur-isoler et de privilégier une isolation par l'intérieur.

Le PVAP répond à cet objectif de conserver les propriétés thermiques du bâti ancien, tout en préservant leur intérêt patrimonial en interdisant l'isolation par l'extérieur.

Les espaces de combles

Les espaces de combles généralement éclairés uniquement en façade sur rue, maintenaient, au-dessus des espaces de vie, une zone tampon permettant de les isoler du froid. Les ouvertures qui étaient pratiquées en couverture pour apporter une légère lumière complémentaire en cas de bâti non traversant ne dépassaient pas la tabatière traditionnelle, et étaient d'un nombre très limité. Les lucarnes étaient également en nombre restreint. L'orientation actuelle qui tend vers une multiplication des percements est donc préjudiciable d'un point de vue thermique.

Le PVAP répond à ce besoin d'encadrement en limitant le nombre de percements autorisés en toiture tout en permettant leur habitabilité.

Les menuiseries

Les menuiseries anciennes en bois sont relativement perméables et permettent une ventilation naturelle. Le maintien des menuiseries anciennes, rénovées et restaurées (correction de l'étanchéité à l'air et à l'eau), peut être l'occasion de remplacer les vitrages anciens. Dans le cas des villas dont les menuiseries sont parfois très travaillées dans leur partition et leur forme, il convient de s'assurer du maintien de ces particularités dans le cas de leur remplacement. Le changement de menuiseries constitue une amélioration thermique et non une véritable isolation. Cela peut également permettre de limiter la nuisance sonore, notamment sur les rues passantes.

C'est pour répondre à cet objectif que le bois est majoritairement prescrit dans le PVAP.

Les volets battants et persiennes

Les volets et persiennes jouent plusieurs rôles. En plus d'une animation esthétique de la façade, ils permettent d'isoler du froid en hiver en limitant les déperditions de chaleur en particulier la nuit. Ils permettent également de protéger des apports solaires en été en empêchant le rayonnement d'entrer dans le bâtiment. Ils constituent une barrière thermique complémentaire aux menuiseries, ainsi qu'une protection de la menuiserie sur les bâtis en bord de littoral.

Afin de répondre à cet objectif les volets et persiennes sont à maintenir dans le PVAP.

Rappel :

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.

L'amélioration thermique d'un bâtiment ancien ne peut se concevoir que globalement

D'abord, le diagnostic fera ressortir les qualités existantes qu'il faut préserver, les améliorations possibles, les défauts à corriger et les interventions à éviter.

Ensuite, le choix des interventions à réaliser. Elles peuvent être un retour en arrière (par élimination des erreurs et des pathologies) ou l'apport de solutions nouvelles.

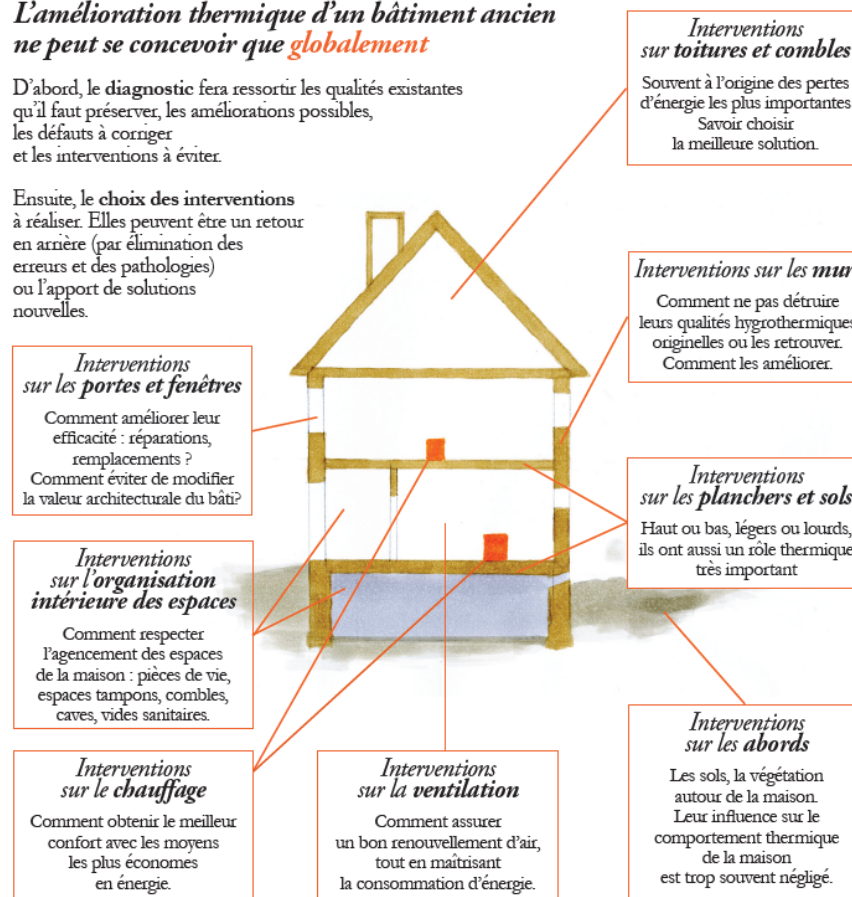











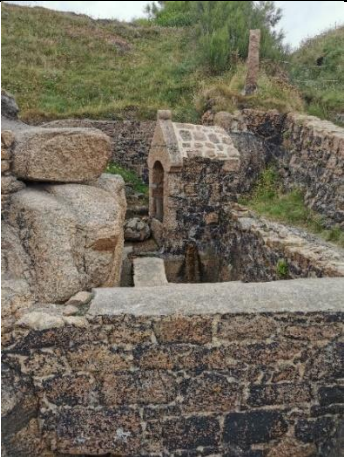
Figure 49 – Schéma pour l'amélioration thermique du bâti ancien © Atheba







3. Éléments extérieurs particuliers (petit patrimoine)







Le diagnostic a mis en évidence la présence d'éléments extérieurs particuliers dans le SPR. Ces éléments extérieurs particuliers reflètent les usages de la vie locale et les différentes périodes historiques. Ils peuvent être classés par catégorie selon leur usage : éléments liés au patrimoine militaire (blockhaus, guérites et poudrières), éléments liés au patrimoine religieux et de commémoration (croix, calvaires, monument aux morts), éléments liés au patrimoine hydraulique (puits, lavoirs et fontaines), éléments liés au patrimoine balnéaire (cabines de plage).




Liste exhaustive :

N°	Dénomination	Localisation	Photo	N°	Dénomination	Localisation	Photo
1	Blockhaus	Pointe du château		3	Croix	Plage Saint-Guirec	
2	Cabines de plage avec leur porte colorée	Plage de Trestignel		4	Croix	Landes de Ploumanac'h	

N°	Dénomination	Localisation	Photo	N°	Dénomination	Localisation	Photo
5	Croix	Rue du calvaire / Rue du Maréchal Foch		8	Croix	Chemin de la Messe / Rue Rouzic	
6	Croix	Rue du Kern / Rue de Senonnes		9	Edicule	Landes de Ploumanac'h	
7	Croix	Eglise Saint-Jacques		10	Fontaine	Landes de Ploumanac'h	

N°	Dénomination	Localisation	Photo	N°	Dénomination	Localisation	Photo
11	Fontaine	Landes de Ploumanac'h		14	Guérite de douanier	Landes de Ploumanac'h	
12	Four à pain	10 rue du Phare		15	Lavoir	Rue Saint-Guirec	
13	Guérite	Rue du Pré Saint-Maur		16	Monuments aux morts	Eglise Saint-Jacques	

N°	Dénomination	Localisation	Photo	N°	Dénomination	Localisation	Photo
17	2 piliers	Landes de Ploumanac'h		20	Puits	44 rue du Moulin	
18	Poudrière	Landes de Ploumanac'h		21	Puits	Allée des Pins	
19	Poudrière	Pointe du Château		22	Puits	38 chemin de la Messe	

N°	Dénomination	Localisation	Photo
23	puits	2 rue Louis Franchet d'Esperey	
24	Portail bois	Rue du Maréchal Foch	
25	Pont	Landes de Ploumanac'h	

VI - MEDIATION ET PARTICIPATION CITOYENNE

Dans le cadre de l'élaboration du PVAP, Lannion-Trégor Communauté et la Ville de Perros-Guirec ont souhaité mettre en place une participation citoyenne multiple et diversifiée afin de cibler un large public. Tous les événements ont été animés par les services et élu(e) accompagnés par les chargées d'études de BE-AUA.

1. Modalités de médiation et participation citoyenne

Des registres en mairie et au siège de la Communauté d'Agglomération ont été mis en place dès le début des études. Une adresse mail (spr.lannion@lannion-tregor.com) a été mise en place pour recueillir les contributions électroniquement.

Des articles de presse, des articles dans les magazines de la Ville et de Lannion-Trégor Communauté ainsi que sur les sites internet ont été publiés pour informer la population tout au long de la procédure.

A l'automne 2021, une exposition publique en extérieur, au Palais des Congrès a été mise en place avec 6 panneaux format A1. Elle sera complétée par 4 panneaux début 2024.

Le 26 avril 2022, deux balades urbaines ont été organisées : l'une dans le secteur « Ploumanac'h », l'autre dans le secteur « Balnéaire et littoral ». Elles ont été réalisées à 2 voix, avec les chargées d'étude BE-AUA et Monsieur Le Hervé, garde du Conservatoire littoral et de la Ville de Perros-Guirec. Ces déambulations ont rassemblé une vingtaine de participants. Des parcours avec un certain nombre de stations avaient été préparées permettant d'aborder in situ, plusieurs thématiques et d'échanger avec les participants sur les enjeux de la restauration.



Figure 50 - Balade urbaine sur le secteur « Ploumanac'h » © BE-AUA



Figure 51 - Balade urbaine sur le secteur « Balnéaire et littoral » © BE-AUA

2. Apports de la participation citoyenne au projet

La participation citoyenne, sous ses diverses formes, a permis d'échanger sur les problématiques rencontrées individuellement par les pétitionnaires tout en recontextualisant les enjeux, notamment de restauration du patrimoine et d'explication relatives aux matériaux autorisés ou interdits et à leurs mises en œuvre.

Ces échanges ont également permis de rappeler les obligations en matière de demande de travaux et les possibilités de financement.

3. Présentation des moyens mobilisés et des pistes que l'autorité compétente envisage pour l'animation de l'application du futur PVAP

L'architecte des Bâtiments de France tient des permanences mensuelles en mairie de Perros-Guirec.

Un guide pratique du PVAP et des accompagnements financiers sera réalisé à l'issue de la procédure afin de communiquer auprès du plus grand nombre. Il sera disponible en mairie et sur les sites internet de Perros-Guirec et de Lannion-Trégor Communauté.



Figure 52 - Panneaux d'exposition

VII - ENJEUX ET INSCRIPTION DANS LA DYNAMIQUE GLOBALE DU TERRITOIRE

1. Comptabilité du PLU avec le PVAP

Rappel des objectifs du PADD

Le PADD énumère les orientations à mettre en œuvre par la collectivité pour s'assurer d'un développement urbain maîtrisé et dans une optique de développement durable.

Le PVAP est une servitude d'utilité publique annexé au PLU ou PLUi. Pour cela, les objectifs du PADD ne doivent pas aller à l'encontre de ceux du PVAP.

Les orientations qui suivent, déclinées en objectifs, expriment les réponses de la Ville de Perros-Guirec aux enjeux rencontrés sur son territoire.

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

1. Consolider la tendance d'évolution positive de la population
2. Poursuivre l'amélioration des équipements publics

AXE 2 : METTRE EN PLACE UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE

1. Donner la priorité au renouvellement urbain et à la densification pour lutter contre l'étalement urbain
2. Mettre en place une gestion économe de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

AXE 3 : AMELIORER LES DEPLACEMENTS

1. Hiérarchiser les voies en fonction de leurs usages
2. Intégrer la problématique des déplacements lors de la création de nouveaux quartiers
3. Promouvoir et mettre en avant les alternatives à la voiture individuelle

AXE 4 : CONFORTER ET DEVELOPPER L'ECONOMIE LOCALE

1. Développer la fréquentation touristique
2. Favoriser la diversité commerciale et les activités de service
3. Favoriser le maintien et développer les activités économiques
4. Favoriser le déploiement des communications numériques à très haut débit sur le territoire communal
5. Limiter la déprise agricole

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

1. Préserver le caractère littoral de la commune
- 2. Assurer la pérennité des entités paysagères et des sites et bâtiments emblématiques**
- 3. Préserver la diversité du patrimoine naturel**
4. Préserver la qualité de l'eau et réduire les phénomènes de ruissellement
5. Prendre en compte les risques naturels
- 6. Favoriser des aménagements durables**

En résumé

Certains thèmes et orientations du PADD n'intéressent pas nécessairement ceux et celles du PVAP. Dans ce cas, le PVAP est muet. Dans les autres cas, le règlement du PVAP s'attache essentiellement à préserver et valoriser les patrimoines recensés dans le diagnostic général et accompagne ou précise les orientations thématiques en matière d'espaces naturels ou bâtis.

Les orientations suivantes du PADD entrent en résonance avec celles du PVAP :

PADD : Assurer la pérennité des entités paysagères et des sites et bâtiments emblématiques

- a. Préserver un paysage de qualité
- b. Contribuer à la préservation du patrimoine bâti de la commune
- c. Protéger le patrimoine monumental
- d. Favoriser l'insertion du bâti dans le paysage

PVAP : Un chapitre « règles paysagères » est consacré à la préservation d'un paysage de qualité, avec le repérage des landes, des parcs et jardins. Des cônes de vue sont également identifiés.

La préservation du patrimoine bâti est au cœur même du dispositif du PVAP et justifie à lui seul sa mise en œuvre. Il préserve le patrimoine urbain et architectural sensible ainsi que les différentes typologies identitaires du territoire de Perros-Guirec. Le diagnostic a mis en avant un certain nombre de spécificités architecturales qui sont préservées dans les 2 secteurs. De plus, le PVAP identifie les éléments du petit patrimoine présents dans le SPR.

PADD : Préserver la diversité du patrimoine naturel

- a. Préserver une trame verte et bleue

PVAP : Le règlement graphique repère et protège les boisements de qualité, les parcs et jardins, etc.

PADD : Favoriser des aménagements durables

- a. Réduire les consommations d'énergie
- b. Produire une énergie durable

PVAP : La mise en valeur des ressources environnementales et notamment celles qui consistent à favoriser la production d'énergies renouvelables et à accompagner les économies d'énergies sont prises en compte dans le but de préserver ces ressources mais surtout de mettre à niveau une offre attractive de logements

anciens parfois obsolètes. Néanmoins, des arbitrages sont faits et des interdictions peuvent s'imposer lorsqu'il s'agit d'intervenir sur le bâti lorsqu'il est protégé au titre du PVAP.

Toutefois des dispositions nouvelles sont prises pour accueillir des dispositifs d'économie d'énergie sur des équipements publics, dont les écoles repérées comme édifice singulier, l'objectif étant de trouver un compromis entre préservation du patrimoine et sobriété énergétique des bâtiments.

Un PLUi-H en cours d'élaboration

Lannion-Trégor Communauté a prescrit l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme local de l'habitat en date du 25 juin 2019. Le PADD a été débattu en Conseil Communautaire le 26 septembre 2023.

Le PADD du PLUi-H de LTC s'organise autour de 3 axes majeurs, sans rapport de hiérarchie entre eux :

- Un territoire et ses ressources : préserver et valoriser le cadre territorial naturel et paysager :

1. Protéger l'exceptionnelle qualité des paysages et la richesse de la biodiversité
2. Favoriser la transition vers un territoire économe et productif sur le plan énergétique
3. développer un urbanisme favorable à la santé et résilient face aux risques

- L'armature urbaine : orienter l'organisation spatiale des activités humaines pour structurer un territoire facile et agréable à vivre :

1. Agir pour un aménagement urbain durable
2. Inscrire la mobilité dans les objectifs de neutralité carbone en agissant l'augmentation de l'usage des modes alternatifs à la voiture individuelle
3. Garantir à tous l'accès à une offre en commerces, équipements et services de qualité

- Le dynamisme de demain : habiter et travailler dans un territoire soucieux de son cadre de vie et de son adaptation au dérèglement climatique :

1. Diversifier
2. Gérer et accompagner les effets de cycle
3. Densifier et lutter contre la sous-occupation
4. Réhabiliter
5. Restructurer et adapter

Le relai sera pris dans PLUi-H avec des axes du PADD qui prennent en compte le patrimoine et le paysage.

2. Enjeux et traduction réglementaire

Le diagnostic a permis de mettre en lumière les enjeux et les objectifs à atteindre pour élaborer un règlement garantissant le développement et la préservation du patrimoine de Perros-Guirec.

Prévue à l'article D. 631-14 du Code du patrimoine, la légende des Plans de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine est fixée par arrêté ministériel du 10 octobre 2018. Elle s'applique à tous les PVAP.

2.1. Enjeux

PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGE URBAIN

Préserver les formes urbaines historiques

Les rues et ruelles autour de l'église Saint-Jacques et les tracés hérités du développement de la station balnéaire avec la création ex-nihilo du bourg de Perros-Guirec autour de son Hôtel de Ville, présentent des alignements sur rue et des fronts bâtis qui définissent l'ensemble urbain, ils sont à préserver.

Maintenir la morphologie urbaine des îlots anciens de Ploumanac'h

Les alignements sur rue (fronts bâtis ou murs de clôtures) composant les îlots anciens font partie des éléments identitaires qui définissent l'identité de Ploumanac'h, ils sont à préserver.

Identifier et protéger les bâtiments d'intérêt patrimonial et caractéristiques de Perros-Guirec

Le travail d'inventaire réalisé dans le cadre de l'élaboration du PVAP a permis de recenser et de cartographier les différentes typologies architecturales caractéristiques des deux secteurs « Ploumanac'h » et « Balnéaire et littoral ».

Privilégier les mises en œuvre de matériaux locaux et les techniques respectueuses du bâti ancien

La préservation du patrimoine nécessite la mise en œuvre de matériaux locaux et suivant des techniques traditionnelles afin de lutter contre sa banalisation.

Accompagner la requalification et la valorisation des espaces publics

Une requalification des espaces publics est en cours sur la commune (place des Halles et rue du Pré), il convient de poursuivre cette requalification ainsi que la gestion des revêtements de sols des aires de stationnement de la typologie hôtel de voyageurs. Ces espaces libres sont des lieux de vie sociale et touristique.

Mettre en valeur les cours des équipements scolaires et de petite enfance, ainsi que les parcelles des résidences pour seniors

Renaturer ces lieux de vie sociale et éviter les îlots de chaleur, tout en améliorant le cadre de vie.

Identifier et protéger les murs de clôture, les murs de soutènement et les ouvrages maritimes

Ces linéaires ont une mise en œuvre traditionnelle qui contribuent de manière importante à la qualité du paysage urbain. Les murs de clôtures participent à la continuité du front bâti lorsque les immeubles sont construits en retrait de l'alignement.

Préserver les chemins, passages et escaliers

Le travail d'inventaire réalisé dans le cadre de l'élaboration du PVAP a permis de recenser et de cartographier les chemins, passages et escaliers qui permettent des circulations douces hors des voies de circulation automobile. Ils contribuent à la richesse et à la diversité des secteurs traversés.

Préserver l'épannelage général des constructions – pointe du château et pointe du Sphynx

Préserver et mettre en valeur les vues panoramiques depuis les points hauts et belvédères et préserver l'épannelage afin de ne pas créer de « concurrence » avec les villas emblématiques.

Favoriser la réalisation de constructions contemporaines et innovantes respectueuses du cadre environnant

La commune doit pouvoir se développer et accueillir de nouvelles constructions tout en maintenant la qualité urbaine des espaces.

Reconnaître et protéger les éléments de petit patrimoine

Le travail d'inventaire réalisé dans le cadre de l'élaboration du PVAP a permis de recenser et de cartographier les éléments de petit patrimoine. Ils contribuent à la

richesse et à la diversité architecturale au sein du PVAP. Ils sont de tailles et d'échelles variées.

Favoriser la qualité et l'intégration des devantures commerciales dans le paysage urbain et dans le bâtiment

Les commerces sont un enjeu majeur en termes de dynamique des espaces publics et support économique. La qualité des devantures participe au cadre de vie des habitants.

Permettre l'amélioration thermique et l'intégration de systèmes d'économie d'énergie des bâtiments existants dans le respect de la qualité architecturale et du cadre environnant

Les bâtiments doivent pouvoir évoluer avec une prise en compte des exigences de confort de la vie moderne à travers l'amélioration du confort thermique et des systèmes d'économie d'énergie.

Améliorer l'aspect des constructions non protégées

Les constructions non protégées présentent un caractère dénaturé ou sont trop récentes pour pouvoir juger de leur qualité architecturale. Elles jouent un rôle d'accompagnement des bâtiments d'intérêt patrimonial.

PATRIMOINE PAYSAGER

Préserver les paysages identitaires de la Côte de granit rose et de Trestrignel (la Pointe du Château et de la pointe du Sphinx)

Eviter la dégradation des milieux naturels (enrésinement, sur-fréquentation, plantes invasives, fermeture des paysages ouverts) et poursuivre leur mise en valeur, en lien avec la gestion réalisée par le Conservatoire du Littoral et la commune de Perros-Guirec, ainsi le règlement graphique intégrera les objectifs de gestion à moyen et long terme du Conservatoire du littoral.

Protéger les parcs et jardins de pleine terre et leur végétation qui participent de manière importante à l'identité balnéaire et à la qualité de vie (lutte contre les îlots de chaleur)

Préserver ces espaces de jardins, souvent menacés par des constructions nouvelles ou des aménagements peu qualitatifs : division parcellaire, densification, imperméabilisation (stationnement), extension, véranda, piscine, clôtures...

Protéger les arbres remarquables

Protéger les arbres des parcs et jardins, ainsi que les arbres isolés identitaires du développement de la station balnéaire à la fin du XIXe et au début du XXe siècle, sur le secteur « Balnéaire et littoral », souvent menacés par des constructions nouvelles ou des aménagements : division parcellaire, densification, extension, véranda, piscine, stationnement ...

Préserver les chaos

Mettre en valeur et préserver les chaos situés au sein de la centralité de Ploumanac'h, dans les jardins privés et sur l'espace public.

Préserver les espaces de retrait le long des axes principaux qui participent de l'identité des rues et quais

Eviter la banalisation et la dénaturation de ces espaces libres, souvent menacés par des constructions nouvelles ou des aménagements peu qualitatifs : imperméabilisation (stationnement), extension, véranda, clôtures...

Favoriser la végétalisation des espaces publics

Maximiser les surfaces perméables et plantées sur les espaces publics aujourd'hui à dominante minérale, y compris le long des pieds de murs et de façades.

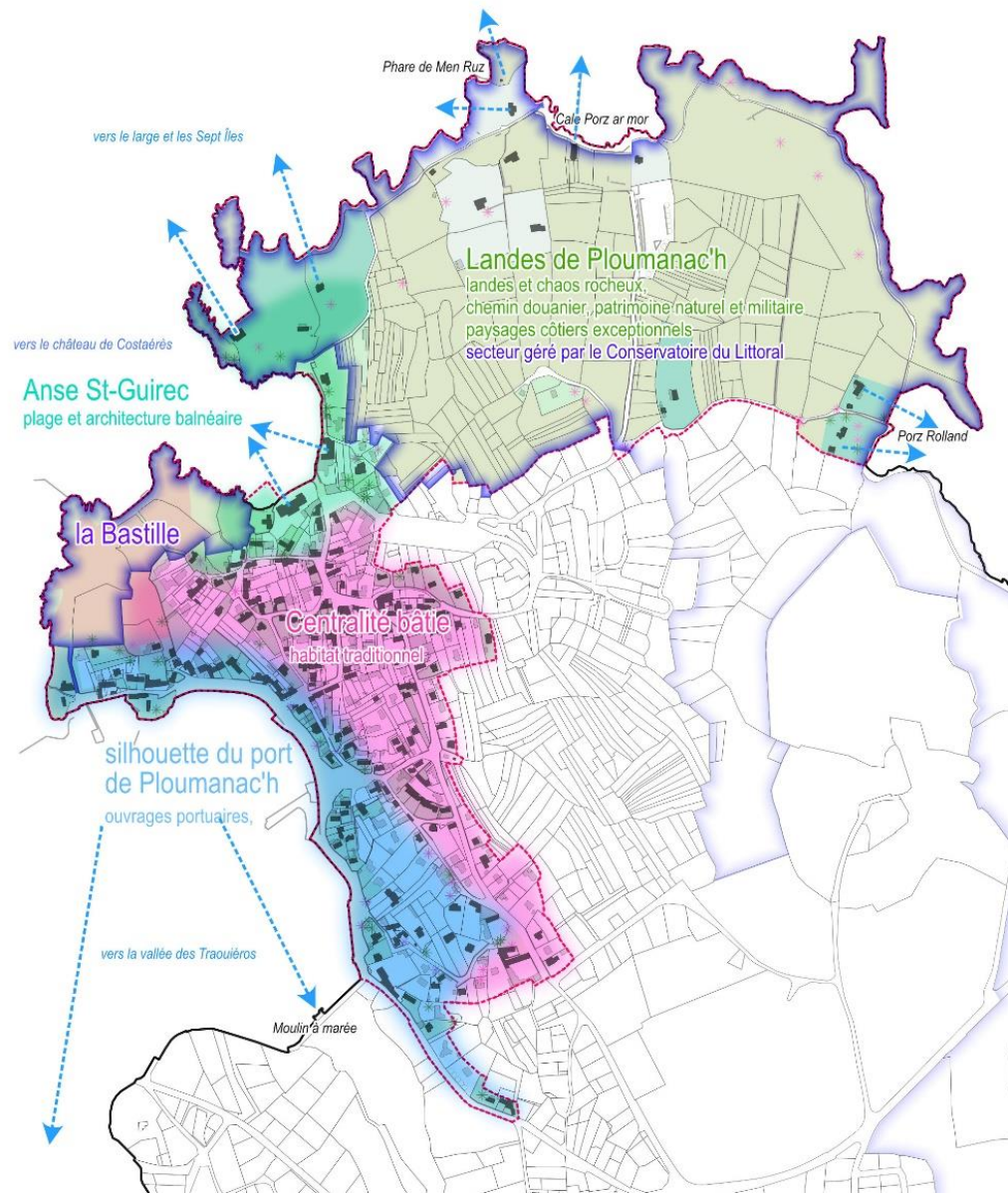


Figure 53 - Carte des enjeux - Secteur « Ploumanac'h » © MM

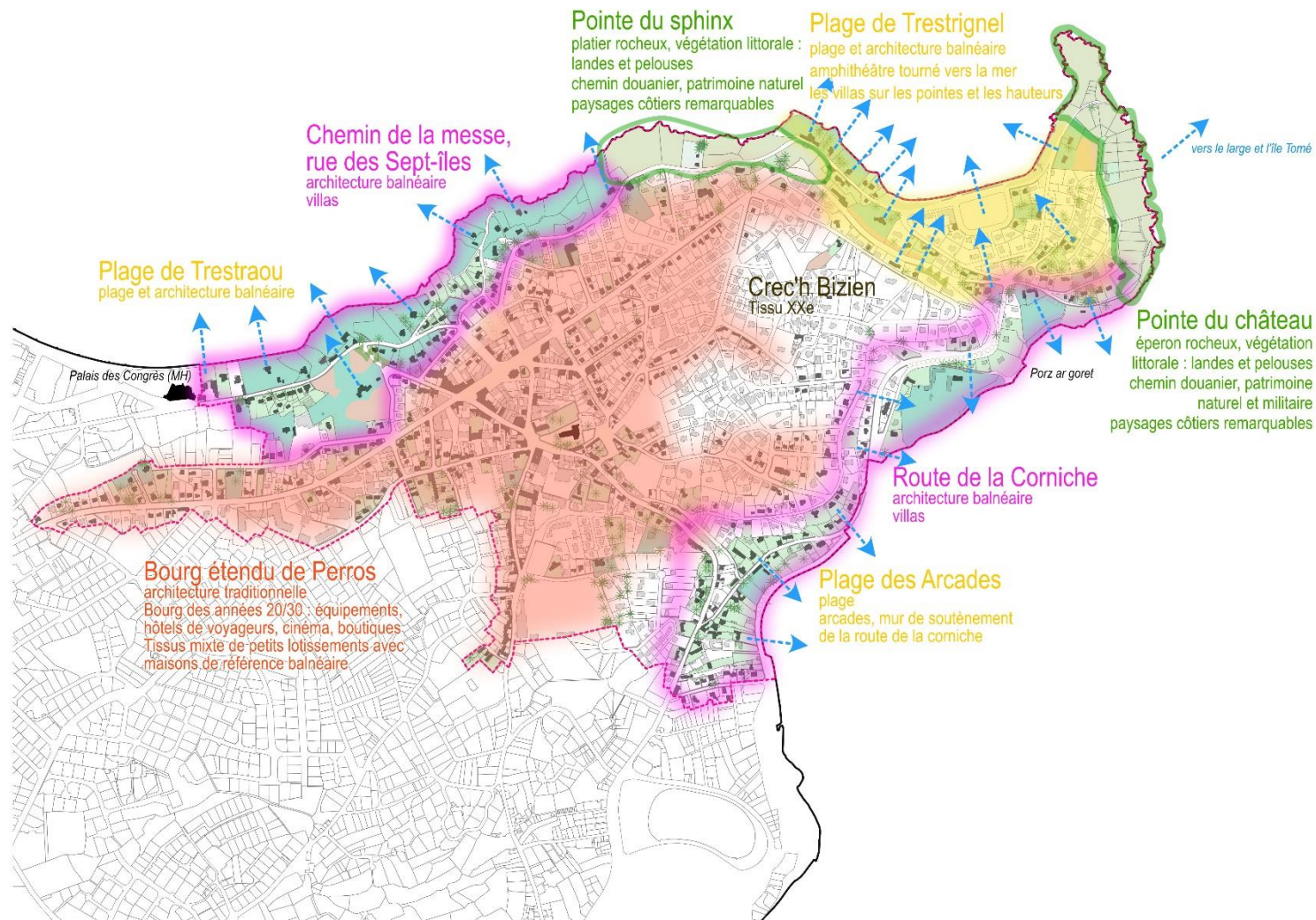


Figure 54 - Carte des enjeux - Secteur « balnéaire et littoral » © MM

2.2. Traduction réglementaire

Le PVAP se compose d'un règlement écrit et d'un règlement graphique.

REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit se compose comme suit :

- D'un premier cahier « cadre de l'application réglementaire » qui explique la manière dont les règles vont s'appliquer et les différentes législations à prendre en compte ;
- D'un deuxième cahier « règlement écrit » qui est divisé en trois sous-parties :
 - o Les règles urbaines relatives à chaque élément de la légende graphique ;
 - o Les règles paysagères relatives à chaque élément de la légende graphique ;
 - o Les règles architecturales relatives aux bâtiments protégés par typologies, aux constructions non protégées, aux constructions neuves y compris aux extensions et clôtures, aux devantures commerciales, terrasses et enseignes ;
- D'un glossaire ;
- D'annexes qui comprennent un nuancier, la liste des éléments extérieurs protégés et la liste des végétaux à privilégier et des plantes invasives.

REGLEMENT GRAPHIQUE

PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGE URBAIN

Les monuments historiques

En application de l'article L. 632-3 du Code du patrimoine, les monuments historiques disposent de leur propre législation en matière d'autorisation de travaux. Cependant, dans un souci de lisibilité, l'indication des monuments historiques peut cependant figurer sur le document graphique.

Les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées

Ces édifices présentent un intérêt patrimonial, du fait de leur qualité architecturale ou historique. Ils sont représentatifs d'une typologie ou leur rareté a valu leur protection. Leur aspect est assez souvent homogène, mais des modifications inadaptées ont pu être réalisées. La restauration a vocation de préserver les qualités architecturales ou de les retrouver dans le cas d'altérations. Leur démolition est interdite.

Les murs de soutènement, murs de clôture, quais

Les murs de soutènement, les murs de clôtures et les quais doivent être conservés et restaurés car ils participent de manière importante à la qualité du paysage urbain. Les murs de clôtures participent à la continuité du front bâti lorsque les immeubles sont construits en retrait de l'alignement.

Les éléments extérieurs particuliers

Les éléments extérieurs particuliers contribuent à la richesse et à la diversité architecturale au sein du SPR. Ils sont de tailles et d'échelles variées. Leur démolition est interdite. Une attention toute particulière doit être portée à la mise en valeur de ces éléments, notamment dans le traitement de leurs abords.

Les limites imposées d'implantation des constructions

Les limites imposées d'implantation des constructions sont utilisées sur rue pour imposer un alignement des façades afin de préserver le front bâti.

Les hauteurs maximales de faitage ou de construction

Les hauteurs maximales de faitage ou de construction permettent de maîtriser la hauteur de nouvelles constructions en respectant le gabarit des constructions environnantes, sur des secteurs à forte visibilité.

PATRIMOINE PAYSAGER

Les parcs ou jardins de pleine terre

Les parcs et jardins de pleine terre présentent un intérêt paysager ou patrimonial, et participent à la qualité des paysages et du cadre de vie. Ce sont des parcs et jardins d'agrément souvent composés et liés à un bâtiment protégé. Ils doivent conserver une forte présence de végétal.

Les enjeux de conservation de ces espaces paysagers sont importants afin de préserver les continuités vertes au sein du SPR. Le déboisement et la construction de nouveaux bâtiments sont donc interdits dans les parcs et jardins de pleine terre.

Espace libre à dominante végétale

Les espaces libres à dominante végétale participent à la qualité des paysages et du cadre de vie. Ce sont des jardins d'agrément ou espaces libres (jardins de devant). Ils doivent conserver leur caractère ouvert et dégagé et leur dominante végétale. Certains de ces espaces doivent retrouver une qualité paysagère. Leur requalification est nécessaire pour la mise en valeur du patrimoine ou dans l'objectif de favoriser ou renforcer la présence du végétal et la perméabilité des sols. Ils correspondent à des espaces de mise en valeur du bâti d'intérêt ou aux espaces perçus depuis la voie publique.

Les paysages littoraux de Perros-Guirec sont des espaces naturels ou semi-naturels. Les plus caractéristiques sont occupés par des végétations de type landes et des chaos rocheux épars. Les espaces libres à dominante végétale - landes présentent un intérêt paysager et/ou environnemental.

Les séquences, compositions ou ordonnances végétales d'ensemble

Les séquences, compositions ou ordonnances végétales d'ensemble sont les alignements végétaux dont l'intérêt réside dans la composition d'ensemble des sujets. Elles participent à la silhouette balnéaire et littorale de Perros-Guirec, notamment à travers la présence de conifères.

Les arbres remarquables

Les arbres remarquables sont protégés selon les critères suivants : qualité propre du sujet, rareté de l'essence, spécimen de grand âge, qualité esthétique, etc. Les arbres remarquables protégés au sein du PVAP doivent être préservés.

Les éléments naturels

Les éléments naturels sont les affleurements rocheux en soubassement de construction, en soubassement de murs, en bordure de voie, et les chaos rocheux. Ils constituent le patrimoine géologique de Perros-Guirec en révélant la géologie locale.

Les séquences naturelles

Les séquences naturelles telles que les affleurements ou fronts rocheux doivent être conservées et mises en valeur afin de préserver le patrimoine géologique de Perros-Guirec. Elles ne doivent être ni détruites, même partiellement, ni recouvertes.

Les passages ou liaisons piétonnes à maintenir

Les passages ou liaisons piétonnes maillent les quartiers balnéaires et résidentiels de Perros-Guirec et participent à la richesse du tissu viaire. Ils offrent des itinéraires de découverte des paysages et du patrimoine, et constituent des lieux de promenades prisés et appréciés des habitants. Ils sont à préserver et mettre en valeur.

Les points de vue à maintenir ou à créer

Les points de vue à maintenir ou à créer permettent de protéger un point de vue sur le paysage et le cadre urbain exceptionnel de Perros-Guirec.

BATI NON PROTEGE ET CONSTRUCTIONS NEUVES

Les immeubles bâtis pouvant être conservés, améliorés, démolis ou remplacés

Ces édifices présentent un intérêt moindre (époque de construction récente, état de dénaturation avancé, etc.). Ils doivent être mis en valeur afin de contribuer au cadre exceptionnel du SPR.

Les immeubles non bâtis

Les immeubles non bâtis ou autres espaces libres publics correspondent à l'ensemble des venelles, voies, places ou aux jardins non protégés situés dans la limite du SPR.

Les places, cours ou autres espaces libres à dominante minérale à créer ou à requalifier

Les places, cours ou autres espaces libres à dominante minérale à créer ou à requalifier correspondent aux espaces libres dont la requalification est nécessaire pour la mise en valeur du patrimoine. Il s'agit de certains espaces publics comme les places ou les quais, des aires de stationnement des hôtels de voyageurs, ainsi que celles des services et équipements publics.

Les plantations sont encouragées, de même que la perméabilité des revêtements, afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie dans le sol, limiter les ruissellements et à plus grande échelle les risques d'inondation.

2.3. Tableaux de synthèse des enjeux et de leur traduction réglementaire

Cf tableaux p.88 et 89

ENJEUX	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGE URBAIN	
Préserver les formes urbaines historiques	Règles relatives à l'implantation des constructions Limites imposées d'implantation de construction repérées au règlement graphique
Maintenir la morphologie urbaine des ilots anciens de Ploumanac'h	Règles relatives à l'implantation des bâtiments (en pourtour d'ilots) et à la conservation des murs de clôtures bas
Identifier et protéger les bâtiments d'intérêt patrimonial et caractéristiques de Perros-Guirec	Règles relatives à la préservation et à la restauration des immeubles protégés identifiés dans le diagnostic
Privilégier les mises en œuvre de matériaux locaux et les techniques respectueuses du bâti ancien	Règles relatives à la restauration du bâti ancien dans le respect des techniques et mises en œuvre traditionnelles
Accompagner la requalification et la valorisation des espaces publics et des aires de stationnement de la typologie hôtel de voyageurs	Règles relatives aux places, rues, ou autres espaces et aux aires de stationnement des hôtels des voyageurs repérés au règlement graphique
Mettre en valeur les cours des équipements scolaires et de petite enfance et les parcelles des résidences pour seniors	Règles relatives au traitement des sols afin de conserver une partie en pleine terre ou en sol perméable
Identifier et protéger les murs de clôture, les murs de soutènement et les ouvrages maritimes (quais et cales) et encadrer les nouvelles clôtures	Règles relatives à la préservation des linéaires existants et règles pour les nouveaux aménagements et nouvelles clôtures
Préserver les chemins, passages et escaliers	Règles relatives à la préservation et au traitement des chemins et passages
Préserver l'épannelage général des constructions pour ne pas créer de « concurrence » avec les villas emblématiques	Règles relatives à l'insertion des constructions neuves et des extensions (hauteur, couleur des façades, insertion dans la pente, etc.)
Favoriser la réalisation de constructions contemporaines et innovantes respectueuses du cadre environnant	Règles relatives aux constructions neuves (implantation, gabarit, aspect)
Reconnaître et protéger les éléments de petit patrimoine qui reflètent la richesse de la commune	Règles relatives aux éléments extérieurs particuliers repérés et numérotés sur le règlement graphique. Leur démolition est interdite. Règles pour leur restauration dans le respect de leurs dispositions d'origine
Favoriser la qualité et l'intégration des devantures commerciales dans le paysage urbain et dans le bâtiment	Règles relatives aux devantures commerciales et aux terrasses, recommandations pour les enseignes
Permettre l'amélioration thermique et l'intégration de systèmes d'économie d'énergie des bâtiments existants dans le respect de la qualité architecturale et du cadre environnant	Règles relatives à l'intégration des dispositifs liés à la prise en compte des objectifs environnementaux, avec des dispositions particulières pour les bâtiments protégés en fonction des typologies et pour les bâtiments non protégés en fonction de leur positionnement
Améliorer l'aspect des constructions non protégées afin de préserver l'identité des deux secteurs du SPR	Règles relatives à l'amélioration de l'aspect des constructions non protégées et à leur évolution (extension) Règles relatives aux constructions neuves (implantation, gabarit et aspect)

PAYSAGE	
Préserver les paysages identitaires de la côte de granit rose et de Trestrignel	Protection des landes de Ploumanac'h et de la côte rocheuse Règles relatives aux espaces libres à dominante végétale spécifiques aux landes Dispositions établies en concertation avec la Maison du Littoral pour la préservation, la restauration, la renaturation et la gestion de ces milieux naturels.
Protéger les parcs et jardins de pleine terre et leur végétation qui participent de manière importante à l'identité balnéaire et à la qualité de vie (lutte contre les îlots de chaleur)	Règles relatives à la protection des parcs et jardins de pleine terre identifiés dans le diagnostic et repérés sur le règlement graphique. Préservation des arbres et interdiction d'imperméabiliser les sols. Encadrement des annexes.
Protéger les arbres remarquables	Règles relatives à la protection des arbres remarquables identifiés dans le diagnostic et repérés sur le règlement graphique. Interdiction de les couper.
Préserver les chaos	Règles relatives à la protection des chaos identifiés dans le diagnostic et repérés sur le règlement graphique Ils doivent être conservés et mis en valeur. Leur destruction, même partielle et leur recouvrement est interdit.
Préserver les espaces de retrait le long des axes principaux qui participent de l'identité des rues et boulevards	Règles relatives aux espaces libres à dominantes végétales, afin de requalifier ces espaces visibles depuis l'espace public. Protection des espaces de retrait repérés sur le règlement graphique pour garantir la cohérence du tissu urbain. Espace inconstructible et dispositions relatives aux matériaux de sols à mettre en œuvre.
Favoriser la végétalisation des espaces publics	Règles relatives à la végétalisation des espaces publics, en cas de restructuration de ces derniers. Règles relatives à la plantation des pieds de façades ou murs anciens pour les passages ou liaisons piétonnes repérées sur le règlement graphique ou à créer.

Conclusion

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.

Les règlements écrit et graphique permettront d'assurer l'encadrement des interventions et la préservation des éléments sensibles en conformité avec la légende nationale du règlement graphique.

La collaboration étroite des services de la Communauté d'Agglomération Lannion-Trégor Communauté, de la Ville de Perros-Guirec et de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine a permis la réalisation concertée et partagée du PVAP de Perros-Guirec.

Le projet a fait l'objet d'une dispense d'évaluation environnementale par la MRAe en date du 5 juin 2023.

Bibliographie

ASSOCIATION POUR LA RECHERCHE ET LA SAUVEGARDE DES SITES ARCHÉOLOGIQUES DU TRÉGOR (ARSSAT) ET VILLE DE PERROS-GUIREC, Perros-Guirec, Histoire et découverte d'une ville balnéaire, 2022.

ANDRIEUX, Jean-Yves (dir.), Villes de Bretagne, patrimoine et histoire, Rennes, PUR, Cité d'art de Bretagne, 2014.

LE PERSON, André, Charles Barré, Éventail et gerbes de plages bretonnes des cotes Lannionnaises, 1900-1903, le 1^{er} guide touristique, 2019.

BELSER, Christophe, Perros-Guirec, Il y a 100 ans, en cartes postales anciennes, Prahecq, P & M, Patrimoine média, 2012.

CHANGEUR, Anselme, Perros-Guirec et Saint-Quay, Paris, Grenet, 1909.

CHEVALIER, Eric, La Côte de Granit Rose, Tomes I Perros-Guirec 1900-1918, Editions Sutton, 1994.

DELESTRE, Pierre, Perros-Guirec 1, 1900, la naissance d'une grande plage, Plouagat, GP Impressions, 1994.

DELESTRE, Pierre, Perros-Guirec 2, D'un monde à l'autre, Plouagat, GP Impressions, 1994.

GRAVIOU Patrick et GUERIN, Odile, Curiosités géologiques de la Côte de Granit Rose, brgm éditions, 2017.

JUSTOME, Elisabeth, « L'influence des réseaux dans la naissance et l'évolution des stations de villégiature : l'exemple de la Côte de Granit Rose (Côtes-d'Armor) », In Situ, revue des patrimoines, 6, 2005.

JUSTOME, Elisabeth, Urbanisme et architecture balnéaires de la Côte de Granit Rose, 1881-1961, doctorat d'histoire de l'art, sous la direction de Jean-Yves Andrieux, université de Rennes 2, 2004.

LE DIVENAH, François, JIGOUREL, Thierry, Perros-Guirec, Côte de granit rose, Paris, Déclics, 2005.

ABBE PESCHAUD, La Côte de granit Perros-Guirec, station climatique, Le livre d'histoire, 2017.

RACINE, Françoise, Perros-Guirec « Regards croisés », édition ville de Perros-Guirec, 2007.

TOULIER, Bernard, Villégiature des bords de mer : architecture et urbanisme, XVIII^e-XX^e siècle, Paris, éditions du Patrimoine, 2010.

[Plaquettes éditées par la ville de Perros-Guirec](#)

Ploumanac'h, sur les pas des peintres – XIX^e et XX^e siècles, 2021

Sur les pas de Maurice Denis, 2018

[Remonter le Temps – RLT-IGN](#)

CCF00A-661_1921_CAF_A-66_0013, vue aérienne de Perros-Guirec. 1:4959. 13/06/1921.

CCF00A-661_1921_CAF_A-66_0017, vue aérienne de Perros-Guirec. 1:4974. 13/06/1921.

CCF00A-661_1921_CAF_A-66_0020, vue aérienne de Perros-Guirec. 1:4947. 13/06/1921.

CCF00A-661_1921_CAF_A-66_0023, vue aérienne de Perros-Guirec. 1:4782. 13/06/1921.

CCF00A-661_1921_CAF_A-66_0026, vue aérienne de Perros-Guirec. 1:4848. 13/06/1921.

CN21000011_1921_CAF_A-66_0027, vue aérienne de Perros-Guirec. 1:9940. 21/06/1921.

CN21000011_1921_CAF_A-66_0028, vue aérienne de Perros-Guirec. 1:9906. 21/06/1921.

C3639-0441_1948_MISSIONBRETAGNE18_0087, vue aérienne de Perros-Guirec. 1:25879. 19/05/1948.

C0714-0051_1952_F0714-0814_0062, vue aérienne de Perros-Guirec. 1:25480. 22/05/1952.

C0714-0043_1961_F0714-0814_0076, vue aérienne de Perros-Guirec. 1:25145. 20/06/1961.

C0714-0043_1961_F0714-0814_0077, vue aérienne de Perros-Guirec. 1:25070. 20/06/1961.

C0714-0031_1981_F0714-0814_0006, vue aérienne de Perros-Guirec. 1:29782. 22/06/1981.

C90SAA1282_1990_FR8297_0082, vue aérienne de Perros-Guirec. 1:25368. 04/05/1990.

CP03000072_2003_fd0022_250_c_0491, vue aérienne de Perros-Guirec. 1:25785. 24/06/2003.

