

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

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



Les chaos granitiques de Ploumanac'h



Villas balnéaires et littoral

Enquête publique du 8 octobre au 6 novembre 2024

Arrêté n° 24/147 de Lannion Trégor Communauté

RAPPORT I

Commissaire enquêteur
Martine VIART

SOMMAIRE

I/ Présentation du territoire p.3

II/ Présentation de l'enquête publique

- II-1 Objet de l'enquête p.3
- II-2 Rappel des procédures p.7
- II-3 Cadre juridique p.8
- II-4 Un peu d'histoire p.8
- II-5 Les servitudes p.11
- II-6 Les points de vue p.14
- II-7 Le responsable du projet p.15
- II-8 La concertation préalable p.15

III/ Composition du dossier p.16

IV/ Organisation de l'enquête publique p. 17

- IV-1 Désignation de la commissaire enquêteur
- IV-2 Réunion avec le responsable du projet
- IV-3 Information – Communication - Publicité
- IV-4 Expression du public
- IV-5 Déroulement de l'enquête publique
- IV-6 Bilan de la participation
- IV-7 Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse

V/ Avis des services consultés et personnes publiques associées p.19

- V-1 La MRAe
- V-2 La CCI 22
- V-3 Le département des Côtes d'Armor
- V-4 Le ministère de la culture
- V-5 La préfecture de région

VI/ Conclusion p.20

- Le secteur de « *Ploumanac'h* » comprenant une partie bâtie autour du port et l'anse Saint Guirec et l'espace paysager remarquable de la Côte de Granit rose ;

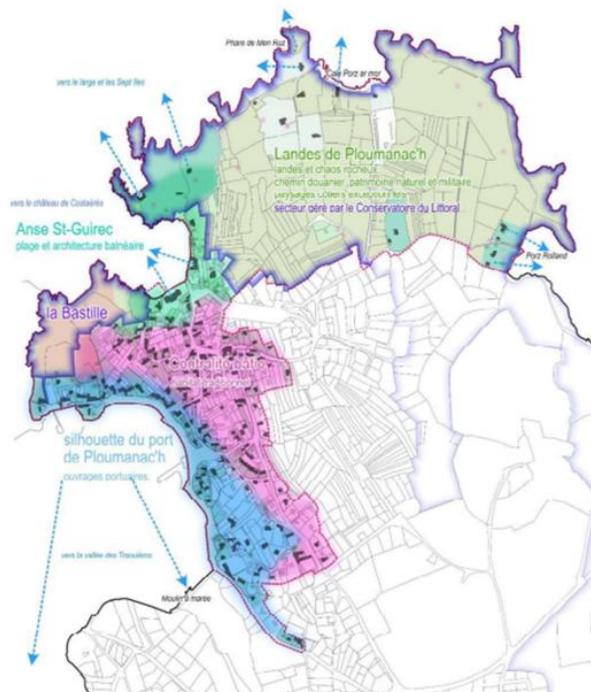


Figure 53 - Carte des enjeux - Secteur « Ploumanac'h » © MM

- Le secteur « *Balnéaire et littoral* » rappelant l'histoire de la station balnéaire et touristique, intégrant le vieux bourg des années 20/30 autour de l'église Saint Jacques.

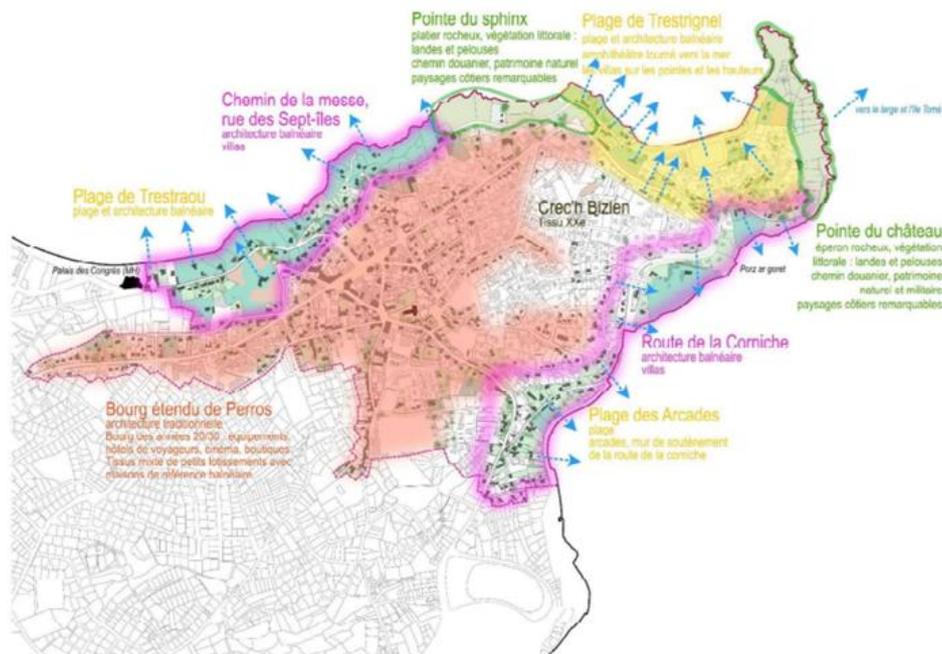


Figure 54 - Carte des enjeux - Secteur « balnéaire et littoral » © MM

Par la suite, Lannion Trégor communauté, en partenariat étroit avec la ville de Perros-Guirec, s'est engagé dans une démarche d'élaboration d'un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) sur les 2 secteurs du site patrimonial remarquable de Perros-Guirec. (Délibération du 7 février 2023)

Ce document a pour objectifs principaux de :

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

Le dossier PVAP de Perros-Guirec a été élaboré afin de garantir la protection et la mise en valeur de ce patrimoine de façon durable. Le projet comporte un règlement écrit et un règlement graphique.

Le projet de PVAP de Perros-Guirec a fait l'objet d'une saisine de l'autorité environnementale pour une évaluation au cas par cas, en application du décret n°2012-616 du 2 mai 2012 – article 1 modifiant l'article R.122-17 du code de l'environnement, entré en vigueur le 1 janvier 2013. À l'issue de cette saisine, la MRAe, en date du 5 juin 2023 a décidé que le PVAP n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Le 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 arrêté du 10 octobre 2018.

La légende :

- Comprend un repérage des monuments historiques (pour rappel) dont leur législation ne relève pas du PVAP ;
- Comporte un repérage des éléments protégés au titre du PVAP : « *immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis protégés, à conserver, à restaurer et à mettre en valeur* », cela concerne aussi bien les bâtiments que les espaces libres, notamment paysagers. Afin de distinguer les typologies bâties recensées, un lettrage spécifique renvoie au chapitre du règlement écrit ;
- Les immeubles bâtis protégés ont été classés par typologie architecturale ;
- Les éléments extérieurs particuliers correspondent à des identifications ponctuelles comme les croix ou les lavoirs ;
- Sont également portés sur le plan les murs de soutènement, les murs de clôture, les quais ainsi que les protections qui relèvent du paysage, comme les parcs et jardins de pleine terre et les arbres remarquables ;
- Certains espaces publics identifiés comme étant à requalifier, des passages ou des liaisons piétonnes à maintenir ou à créer.



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

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

Le règlement écrit :

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sur la partie du territoire communal incluse dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR) qui figure dans les documents graphiques.

Le SPR constitue une servitude d'utilité publique annexée au document d'urbanisme en vigueur ;

La loi Grenelle II a renforcé « *la complémentarité* » de la servitude et du document d'urbanisme.

Le règlement s'articule de la façon suivante :

1 – Premier cahier – cadre de l'application réglementaire

- 1.1 Cadre législatif
- 1.2 Portée juridique
- 1.3 Archéologie
- 1.4 Monuments historiques
- 1.5 Espaces boisés classés
- 1.6 Mode d'emploi

2 – Deuxième cahier – Règlement écrit

- 1.7 Règles urbaines
- 1.8 Règles paysagères
- 1.9 Règles architecturales
 - 1.9.1 Immeubles ou parties d'immeubles bâtis protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur-par typologie
 - 1.9.2 Immeubles bâtis non protégés
 - 1.9.3 Clôture non protégée
 - 1.9.4 Clôture neuve
 - 1.9.5 Devantures terrasses et enseignes commerciales

3 - Glossaire

4 – Annexes

Le fonctionnement du règlement

Relation des différents documents du PVAP les uns par rapport aux autres :

↳ La démarche à suivre est de consulter **en premier lieu le document graphique** qui permet de connaître, grâce à la légende, les éléments identifiés sur sa propriété.

↳ Selon la localisation, le demandeur se référera aux règles écrites générales et particulières concernant son secteur. Il y trouvera des règles en fonction des typologies architecturales, portées sur le document graphique du règlement et identifiées par une lettre.

Il trouvera également des éléments accompagnant le bâtiment, comme un mur ou un jardin méritant une conservation ou une attention particulière.

D'autres législations s'imposent au règlement :

L'article L.581-8 du code de l'environnement précise que la publicité, y compris les pré-enseignes, est interdite dans les SPR, sauf lorsqu'il existe un règlement local de publicité établi sous la conduite du maire ou du président de l'EPCI qui déroge à la règle d'interdiction.

La signalisation commerciale est soumise à autorisation (code de l'environnement : article L.581- 8 modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 – art.3)

L'éclairage (code de l'environnement : article R.583-2 créé par décret n°2011-831 du 12 juillet 2011 et l'article L.583-2, créé par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 – art. 173)

L'article D.631-13 du code du patrimoine permet au règlement de prévoir des adaptations mineures aux prescriptions à l'occasion d'une demande d'autorisation de travaux. **La mise en œuvre de ce dispositif nécessite un accord de l'ABF.**

PDA - Les effets des rayons d'abords des monuments historiques sont suspendus dans le SPR. 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. Il est souhaitable qu'un dialogue entre le porteur de projet et les services de l'État, chargé du patrimoine, soit mis en place le plus en amont possible afin d'accompagner au mieux les projets et de définir les principes d'intervention respectueux du cadre réglementaire architectural et technique.

Autorisations de travaux :

Dans le périmètre du SPR, les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis, sont soumis à une autorisation préalable au titre du code du patrimoine.

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

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

II-2 Rappel des procédures

La loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) a transformé 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).

Par délibération du Conseil municipal de la commune de Perros-Guirec et du Conseil communautaire de la communauté de communes Lannion Trégor communauté, le projet de modification du périmètre du site patrimonial remarquable a été entériné.

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

Après enquête publique et avis favorable de la commissaire-enquêteur sur la création des deux SPR distincts, (18/06/2022) le ministère de la Culture a validé cette modification considérant qu'elle contribue à la prise en compte de l'ensemble des éléments patrimoniaux constitutifs de la valeur historique, architectural, archéologique, artistique et paysagère de Perros-Guirec.

Le 7 février 2023 le Conseil communautaire de Lannion Trégor communauté a lancé le projet de plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine de Perros-Guirec et la définition des modalités de concertation ;

Le 7 février 2023 le Conseil communautaire de Lannion Trégor communauté crée, par délibération, la commission locale du site patrimonial remarquable de Perros-Guirec ;

Le 5 décembre 2023 la commission locale du site patrimonial remarquable donne un avis favorable au projet ;

Le 21 décembre 2023, par délibération le Conseil municipal de Perros-Guirec émet avis favorable au projet de PVAP ; Le projet arrêté a été transmis pour avis aux personnes publiques associées pour examen conjoint.

II.3 Cadre juridique

D'un point de vue juridique, un PVAP est établi en application de l'article 75 du titre III de la loi n° 2016- 925 du 7 juillet 2016, dite loi LCAP, et son décret d'application n° 2017-456 du 29 mars 2017 dont les dispositions sont codifiées sous les articles L.631-4 et R.361-6 et suivants du code du patrimoine.

Les prescriptions du PVAP s'appliquent dans le cadre général de la législation régissant la protection du patrimoine et des sites, notamment :

- Le livre IV du code de l'urbanisme qui définit le régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions ;
- Le livre VI du code du patrimoine concernant les monuments historiques, sites et espaces protégés ;
- Le livre V titre VIII du code de l'environnement concernant la protection du cadre de vie, notamment sur les publicités, enseignes et pré-enseignes (articles L.581-1 et suivants) ;
- Les articles L.341-1 et suivants du code de l'environnement sur les sites inscrits et classés.

Les sites patrimoniaux remarquables sont dotés d'un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) outil de médiation et de participation citoyenne dont le contenu est précisé dans le Code du patrimoine : un rapport de présentation, un règlement écrit et graphique fondés sur les conclusions et les enjeux identifiés dans le rapport de présentation qui a été établi à partir d'un diagnostic comprenant un inventaire du patrimoine et des éléments paysagers.

Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine est l'outil de gestion réglementaire d'un Site Patrimonial Remarquable. Le PVAP vaut servitude d'utilité publique (SUP) et sera annexé au PLU de Perros-Guirec.

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

➤ **Le classement, au titre des sites patrimoniaux remarquables, a le caractère de servitude d'utilité publique (SUP)** affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel. (Article L.631-1 1 du Code du patrimoine) Il sera annexé au Plan Local d'Urbanisme.

➤ **En cas de dispositions différentes entre le PVAP et le PLU, la règle la plus contraignante s'applique.**

II-4 Un peu d'histoire

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

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

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

Les quartiers en développement au XXe siècle incluent Kervilchecoq, le Pré, Croas-ar-Skin, Trestrignel, et Trestraou, chacun ayant des connexions routières spécifiques avec le bourg et le port.

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

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

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

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

Le 31 août 1925, le parc municipal de Ploumanac'h de 75 000 m² est créé pour la protection des rochers de Ploumanac'h.

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.

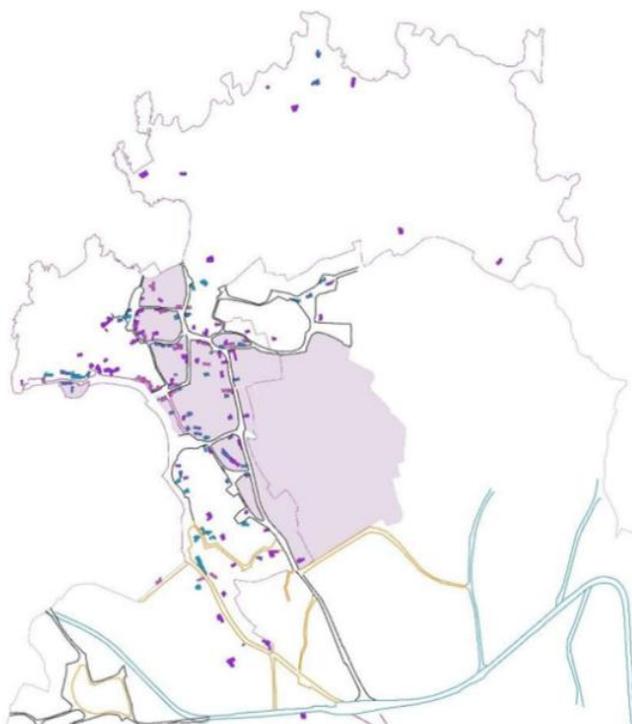
On observe une divergence entre les usages traditionnels et les nouveaux usages qui vont imposer la grève comme un lieu de loisirs et non plus comme un lieu de travail. Pendant la saison estivale, la grève est donc réservée à une nouvelle population, qui monopolise l'espace, provoque le départ des populations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

Développement urbain

Secteur de « Ploumanac'h »

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

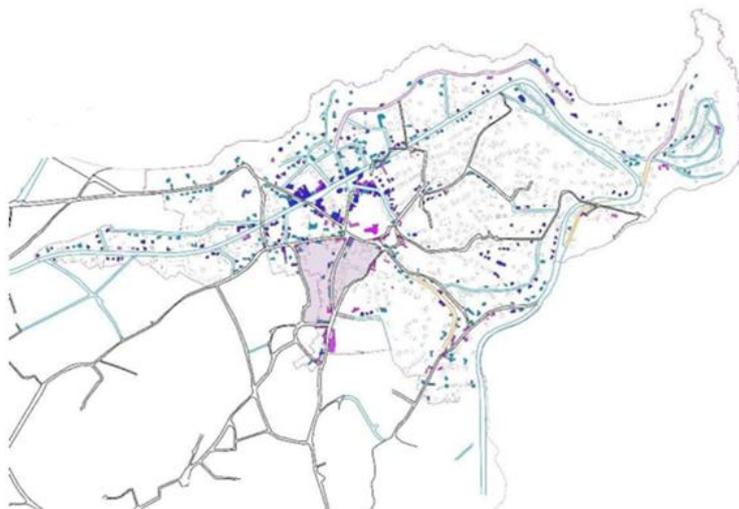
1er quart du XXe siècle : le boulevard reliant le port de Perros-Guirec à Trégastel (tracé de l'ancienne voie de chemin de fer) est créé. Le bourg de Ploumanac'h se densifie et des villas sont construites dans les landes.



Secteur « Balnéaire et littoral »

1er quart du XIXe siècle : le bourg se développe autour de l'église Saint-Jacques, à la croisée des chemins ruraux.

1er quart du XXe siècle : La route de la Corniche reliant le port de Perros-Guirec à la commune de Trébeurden est créée (tracé initial du prolongement de la voie de chemin de fer). La frange balnéaire se développe entre la côte et le boulevard. Le développement des commerces et des hôtels de voyageurs.



2ème quart du XXe siècle

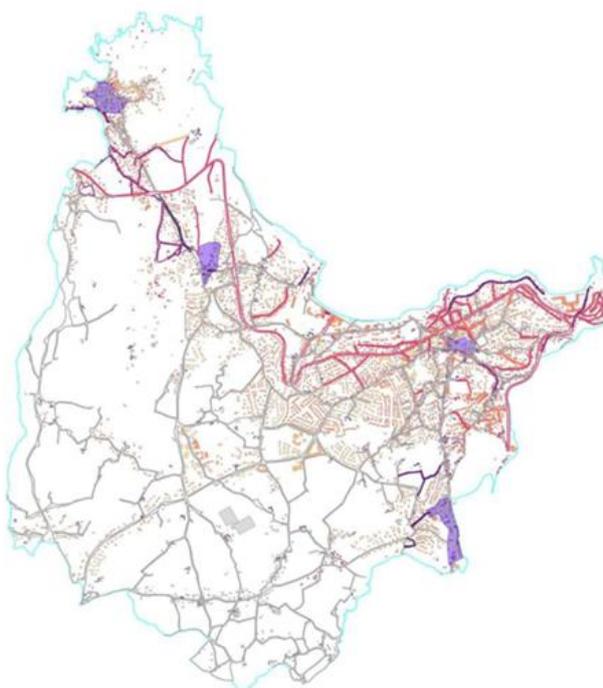
De nombreux lotissements voient le jour entre 1926 et 1949.

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

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

1er quart du XXIe siècle

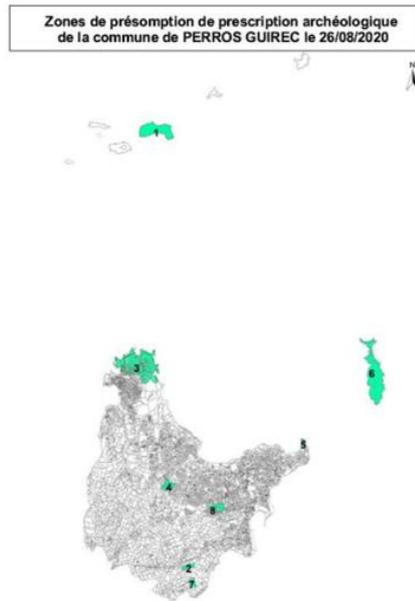
Après la Seconde Guerre mondiale, l'accélération de la croissance démographique se traduit par un développement urbain principalement sous forme de lotissements de maisons individuelles et/ou de collectifs. Les développements sous forme de maisons individuelles ou de collectifs se développent essentiellement le long de la route de la Corniche, mais également sur les plateaux dominant le port de Perros-Guirec et les plages de Trestrignel et de Trestraou.



II-5 Les servitudes

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

↳ Dans la ZPPA de Perros-Guirec, les demandes et déclarations à transmettre au préfet de la région Bretagne sont listées à l'article 3 de l'arrêté n°ZPPA-2020-0047 du 2 octobre 2020.



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

Le territoire de Perros-Guirec compte 12 monuments historiques dont 2 sont situés sur des îles : île aux Moines et île Bono.

Les 10 monuments historiques présents sur le continent ont fait l'objet d'une étude qui a abouti à des périmètres délimités des abords (PDA) dont les arrêtés ont été pris en date du 7 novembre 2022.

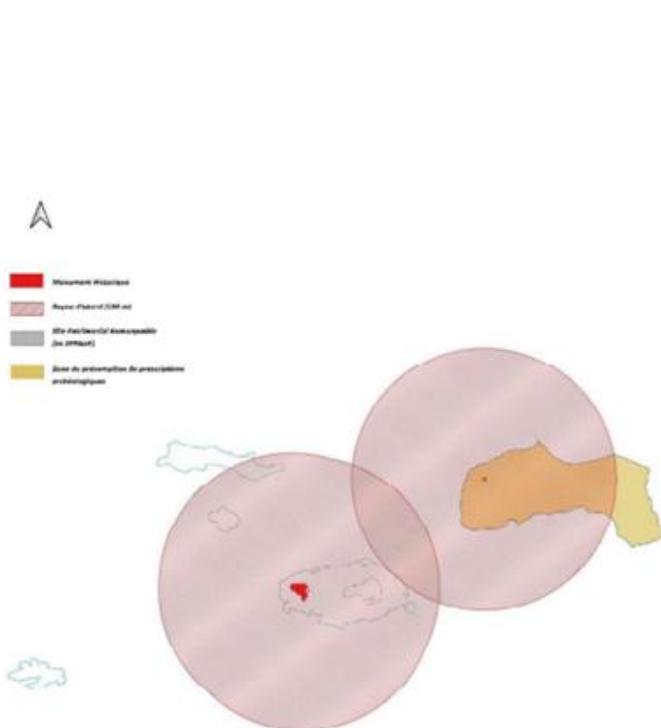


Figure 14 – Carte de localisation des monuments historiques et de leurs rayons d'abords sur l'île aux Moines et l'île Bono © BE-AUA

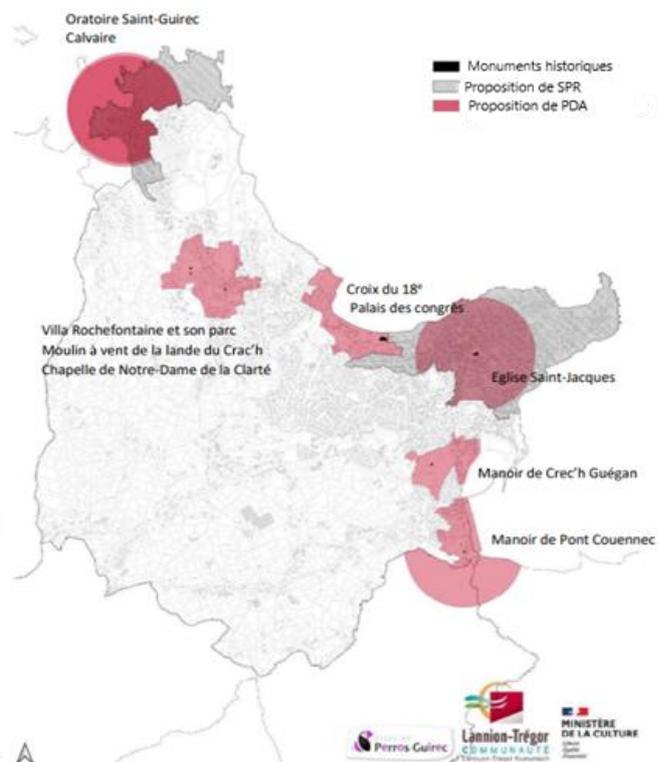


Figure 15 - Carte de localisation des monuments historiques et des Périmètres Délimités des Abords © RF-Δ11A

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)

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 anse de Saint-Guirec (rive Nord et Sud) (8,1 ha), 1945.

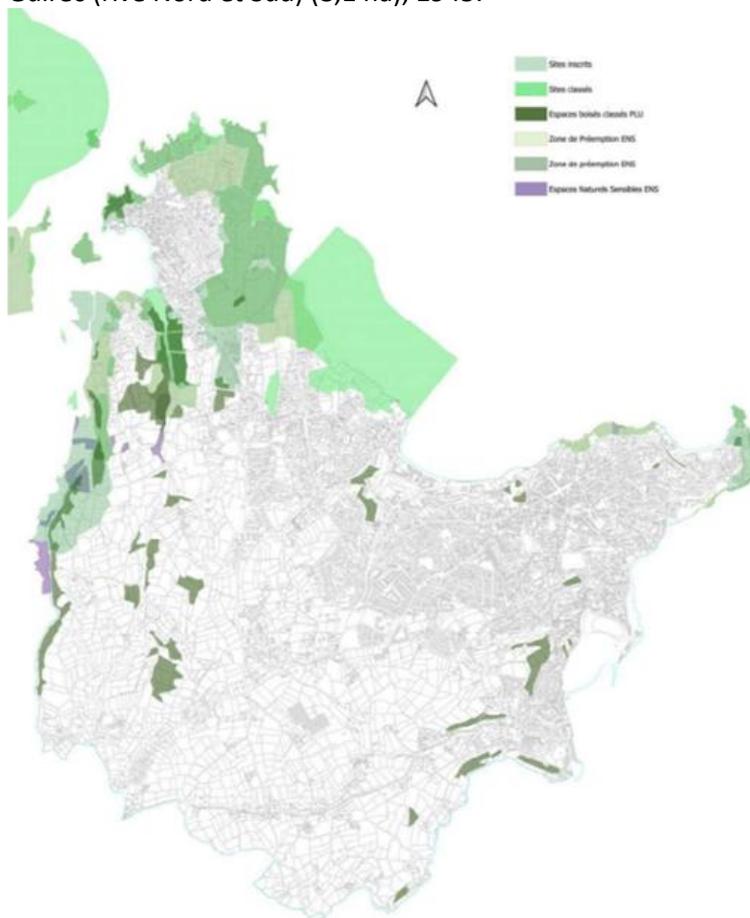


Figure 27 - Carte des sites inscrits et classés sur la commune de Perros-Guirec © BE-AUA

La végétation du littoral

Les boisements de conifère du littoral ont une valeur paysagère du fait de 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.

Patrimoine géologique :

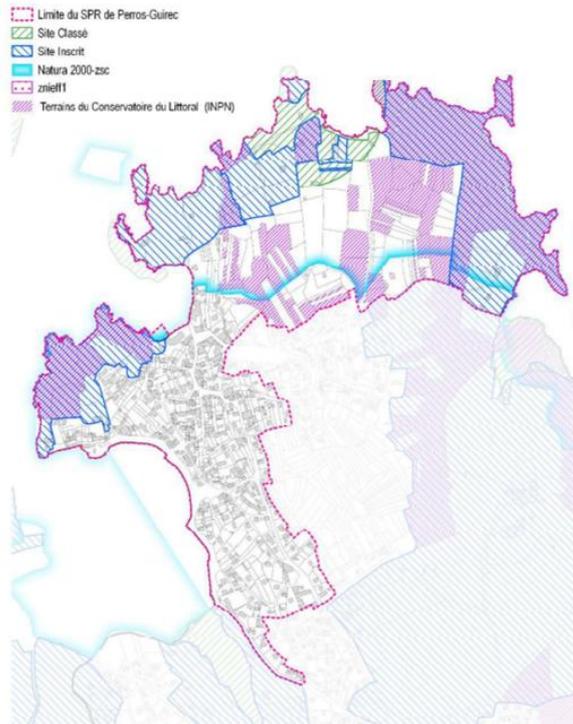
Le patrimoine géologique et géomorphologie est riche et varié sur Perros-Guirec. Bien avant les plages ce sont les rochers de granit que l'on venait voir et qui faisaient la richesse de la côte.

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



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

↳ Le secteur de Ploumanac'h est le site emblématique de la côte de granit rose, concerné par de nombreuses protections et inventaires qui traduisent la richesse de son patrimoine naturel et paysager.



↳ Le secteur « Balnéaire et littoral » :

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

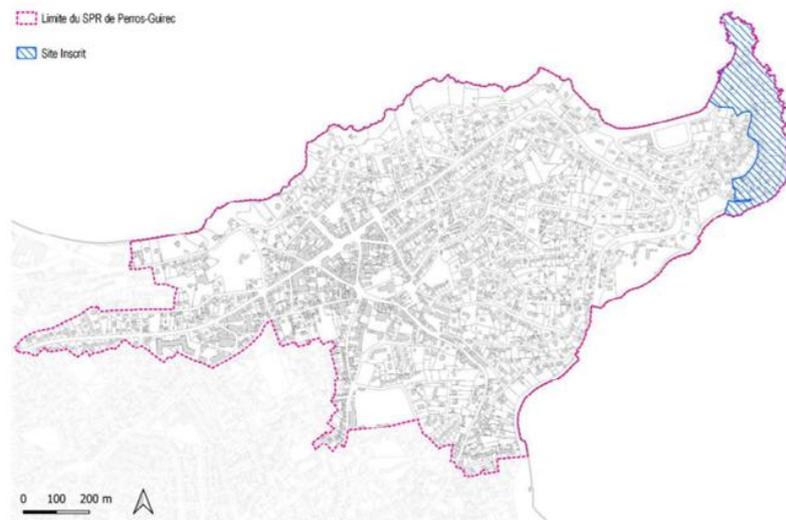
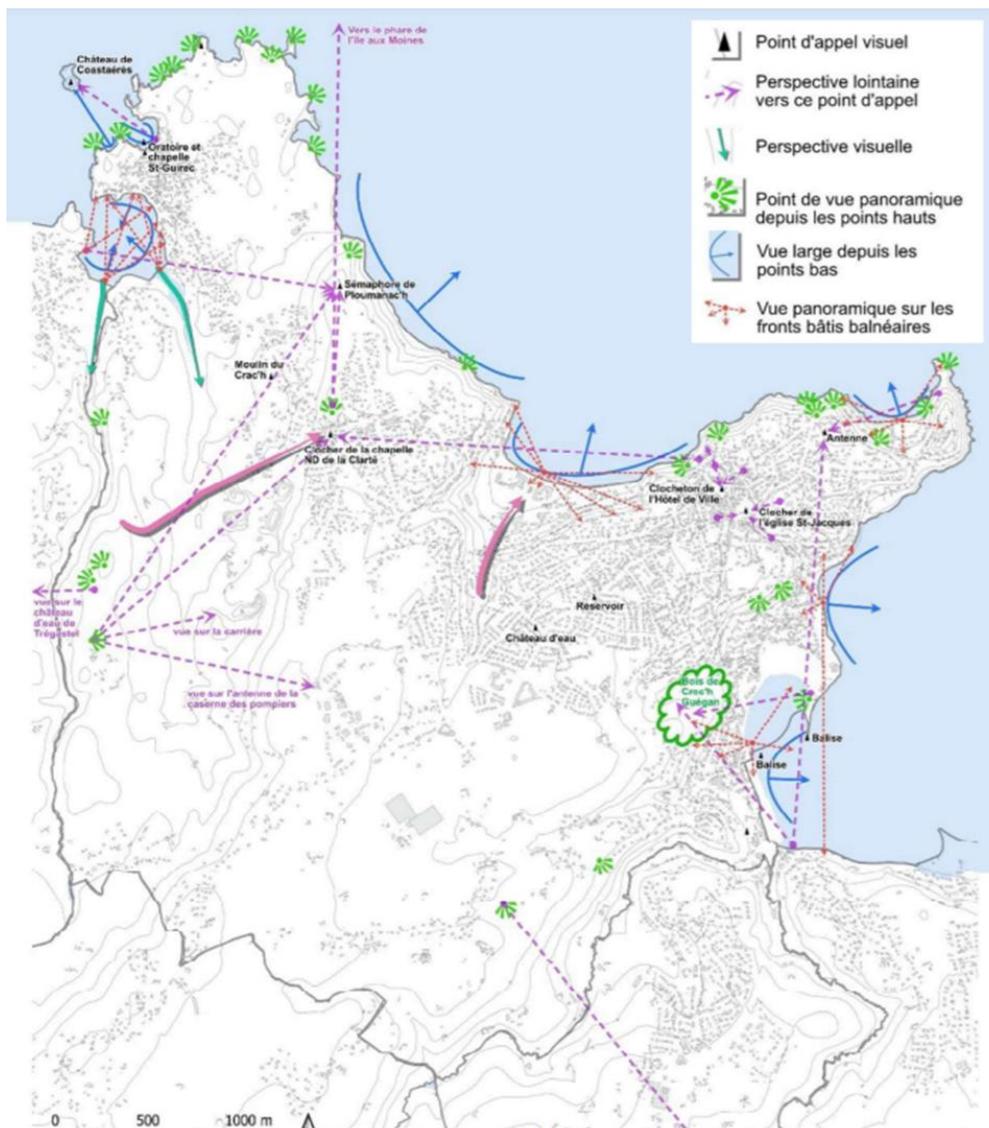


Figure 31 - Carte des espaces protégés et inventaire du patrimoine naturel-Secteur « Ploumanac'h » du SPR de Perros-Guirec © MM

II.6 Les points de vue

Le PLU de 2017 identifie 11 vues à préserver :

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



II-7 Le responsable du projet

Lannion-Trégor communauté ayant compétence en matière de plan local d'urbanisme depuis le 27 mars 2017 est le responsable du projet en partenariat avec la ville de Perros-Guirec.

II-8 La concertation préalable

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

Support de communication :

L'exposition publique en extérieur, mise en place à l'automne 2021, a été complétée par 4 panneaux relatifs au PVAP. 2 balades urbaines ont été programmées en avril 2023 sur les 2 secteurs du périmètre du SPR. Elles ont regroupé une vingtaine de participants.

Des articles d'information et de présentation :

- Communication via les sites internet de Lannion Trégor communauté et de la ville de Perros-Guirec ;
- Communication d'information via le journal municipal et les réseaux sociaux (Facebook et Instagram) et la presse locale.

Le bilan de la concertation a été présenté en Conseil communautaire de Lannion Trégor communauté le 26 mars 2024 et inclus dans le dossier d'enquête publique.

Par ailleurs, la collectivité a fait le choix de poursuivre la phase de concertation avec les habitants, après l'arrêt du PVAP, afin de permettre la meilleure appropriation possible.

Une réunion publique a donc été organisée en amont de l'enquête publique le 7 juillet 2024.

III/ Composition du dossier

1. **Projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine**

Pièce n°1 : Rapport de présentation

Pièce n°2 : Règlement écrit

- Premier cahier : Cadre de l'application réglementaire.
- Deuxième cahier : Règlement écrit.
- Glossaire.
- Annexes.

Annexe 1 : Nuancier.

Annexe 2 : Liste des éléments extérieurs particuliers.

Annexe 3 : Détails des aménagements des Landes de Ploumanac'h.

Annexe 4 : Liste non exhaustive des espèces végétales recommandées.

Annexe 5 : Liste des espèces végétales interdites.

Annexe 6 : Liste non exhaustive des espèces exotiques envahissantes (EEE) inventoriées sur le site naturel protégé des Landes de Ploumanac'h, à éviter.

Annexe 7 : Liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne à éviter.

Pièces n°3 : Règlement graphique (4 plans)

- Pièces n°3a : Secteur Balnéaire et bourg – A0.
- Pièces n°3b : Secteur Ploumanac'h – A0.
- Pièces n°3c : Secteur Balnéaire et bourg – A3.
- Pièces n°3d : Secteur Ploumanac'h – A3.

2. Pièces de la procédure

- Pièce n°1 : Arrêté ministériel du 23 août 2022 portant modification du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec.
- Pièce n°2 : Délibération du Conseil communautaire en date du 7 février 2023, portant lancement du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de Perros-Guirec et définition des modalités de concertation.
- Pièce n°3 : Délibération du Conseil communautaire en date du 7 février 2023, portant sur la mise en place de la Commission locale du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec.
- Pièce n°4 : Compte-rendu de la CLSPR n°1 en date du 21 février 2023.
- Pièce n°5 : Compte-rendu de la CLSPR n°2 en date du 14 avril 2023.
- Pièce n°6 : Compte-rendu de la CLSPR n°3 en date du 5 décembre 2023, portant avis favorable au projet de PVAP de Perros-Guirec.
- Pièce n°7 : Délibération du Conseil municipal en date du 21 décembre 2023 portant avis favorable au projet de PVAP.
- Pièce n°8 : Décision de la MRAe, en date du 5 juin 2023, après examen au cas par cas, sur l'élaboration du PVAP de Perros-Guirec.
- Pièce n°9 : Délibération du Conseil communautaire, en date du 30 janvier 2024, arrêtant le projet de PVAP de Perros-Guirec.
- Pièce n°10 : Dossier de bilan de la concertation.
- Pièce n°11 : Délibération du Conseil communautaire, en date du 26 mars 2024, tirant le bilan de la concertation du PVAP de Perros-Guirec ;
- Pièce n°12 : **Courrier de saisine du Préfet**, en date du 22 décembre 2023, sollicitant le passage en CRPA du PVAP de Perros-Guirec ;
- Pièce n°13 : **Avis de la Commission Régionale de l'Architecture et du Patrimoine**, en date du 17 juin 2024, portant avis favorable au projet de PVAP ;
- Pièce n°14 : **Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)**
- Pièce n°15 : **Courrier de saisine du tribunal administratif de Rennes**, en date du 10 juin 2024, sollicitant la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de l'organisation de l'enquête publique ;
- Pièce n°16 : **Décision du tribunal administratif**, en date du 9 juillet 2024 désignant Mme Martine VIART en qualité de commissaire enquêteur ;
- Pièce n°17 : **Arrêté n°24/147 de Lannion-Trégor Communauté**, en date du 31 juillet 2024, prescrivant l'enquête publique portant sur le projet de PVAP du SPR de Perros-Guirec.

IV/ Organisation de l'enquête publique

IV-1 Désignation de la commissaire enquêteur

10/06/2024 : saisine de Lannion Trégor Communauté auprès du tribunal administratif de Rennes pour la désignation d'un commissaire enquêteur ;

10/07/2024 : je reçois la notification de désignation du président du tribunal administratif de Rennes pour conduire cette enquête publique.

IV-2 Réunion avec le responsable du projet

25/07/2024 : réunion à la mairie de Perros-Guirec avec le service urbanisme de la Ville Perros et de Lannion Trégor Communauté.

Présentation du dossier. Échanges pour le choix des dates de l'enquête publique et les lieux d'affichage de l'avis d'enquête.

1^{ère} Visite des lieux : je me suis rendue à Ploumanac'h et à Trestrignel, reconnaître les deux nouveaux SPR.

Organisation de l'enquête publique :

Les dates de l'enquête publique ont été arrêtées : du mardi 8 octobre à 9h00 au mercredi 6 novembre 2024 à 17h00.

Le siège de l'enquête publique est fixé à la mairie de Perros-Guirec -1, place de l'Hôtel de Ville - 22700 Perros-Guirec.

Les permanences :

Dates	Lieu	Matin	Après-midi
Mardi 8/10/2024	Mairie	9h00 à 12h00	
Vendredi 25/10/2024	Mairie	9h00 à 12h00	
Lundi 28/10/2024	Mairie		13h30 à 17h00
Mercredi 6/11/2024	Mairie		13h30 à 17h00

Afin d'éviter un déplacement supplémentaire, j'ai demandé que les dossiers soient envoyés à mon domicile afin de les contrôler et de les parapher avant la date d'ouverture de l'enquête publique. Je les ai reçus le 28/09/2024 et amenés pour le premier jour d'enquête.

IV-3 Information – Communication – Publicité

Dans le cadre de l'enquête publique, le projet de PVAP fait l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme.

L'avis d'enquête a été affiché pendant 1 mois au siège de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (LTC) et en mairie de Perros-Guirec.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique a été publié quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans les journaux locaux.

1^{ère} parution : Le Télégramme et le Ouest-France le 20/09/2024

2^{ème} parution : Le Télégramme et le Ouest-France le 10/10/2024

L'avis a également été publié sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté à l'adresse suivante : <https://www.lannion-tregor.com/>

L'affichage a été constaté par un huissier à partir du 19/09/2024, dans les endroits suivants :

- Accueil de la mairie de Perros-Guirec, 1, place de l'Hôtel de Ville
- Au siège de Lannion Trégor communauté, rue Claude Chappe – Lannion
- Parking du parc des Sculptures ; Quai Bellevue/rue du Port ; Quai Bellevue /rue du Moulin ; Parking Yves Le Jannou ; Place des halles ; Parking de Trestrignel ; Boulevard Yves Bonnot ; Services techniques de Perros-Guirec, route du Dolmen – Trégastel.

∨ La communication sur le déroulement de l'enquête publique a également été faite sur les panneaux lumineux dans la Ville de Perros, dans le magazine « *Vivre à Perros-Guirec* » et sur les pages Facebook ;

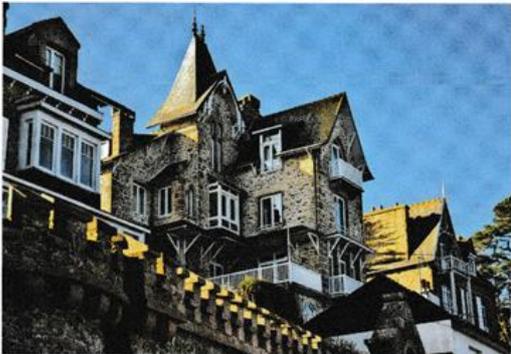
Publication dans le bulletin municipal : « *Vivre à Perros* » automne 2024

PATRIMOINE

**Préserver
l'héritage de
Perros-Guirec :
les actions du
service urbanisme**

Révision du Site Patrimonial
Remarquable (SPR) - Plan
de Valorisation de l'Architecture
et du Patrimoine (PVAP)

Comme évoqué lors de la réunion
publique du 9 juillet dernier,
l'enquête publique sur le PVAP,
outil de gestion du SPR,
sera organisée du 8 octobre
au 6 novembre.



CH | Vivre à Perros-Guirec # 153

Pendant cette période, pour formuler vos observations et propositions :

- Mail : spr.perros-guirec@lannion-tregor.com
- Registres (mairie et siège de Lannion Trégor Communauté (LTC))
- Courrier adressé au Président de LTC
- Mme Martine VIART, Commissaire enquêteur, se tiendra à la disposition du public en Mairie pour recevoir observations écrites ou orales :

Mardi 8 octobre, de 9h à 12h
Lundi 28 octobre, de 13h30 à 17h

Vendredi 25 octobre, de 9h à 12h
Mercredi 6 novembre, de 13h30 à 17h



Flashez-moi
pour plus d'infos !

↳ Les pièces du dossier en version papier et un registre d'enquête étaient à la disposition du public en mairie de Perros-Guirec aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :

- lundi : de 13h30 à 17h00
- mardi, mercredi, jeudi : de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00
- vendredi : de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h30
- samedi : de 9h00 à 12h00

↳ Le dossier était également disponible sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté à l'adresse suivante <https://www.lannion-tregor.com/> ainsi que sur le site de la mairie de Perros-Guirec à l'adresse <https://www.perros-guirec.com/>

IV-4 Expression du public

Le public pouvait consigner ses observations :

- sur le registre d'enquête à la mairie de Perros-Guirec ;
- par courrier à l'attention de la commissaire enquêteur en mairie de Perros-Guirec, 1 place de l'Hôtel de Ville, 22700 Perros-Guirec. Les courriers reçus étaient annexés au registre d'enquête publique disponible en mairie de Perros-Guirec.
- par voie électronique à l'attention de la commissaire enquêteur (avant la clôture de l'enquête publique) à l'adresse suivante : spr.perros-guirec@lannion-tregor.com. Toutes les observations reçues étaient imprimées et jointes (ainsi que les annexes) au registre papier au siège de l'enquête publique.

IV-5 Déroulement de l'enquête

Dès la première permanence le public s'est déplacé pour échanger sur le dossier et apporter des observations.

Dates	Lieu	Matin	Après-midi	Nombre de personnes reçues
Mardi 8/10/2024	Mairie	9h00 à 12h00		5 personnes
Vendredi 25/10/2024	Mairie	9h00 à 12h00		10 personnes
Lundi 28/10/2024	Mairie		13h30 à 17h00	6 personnes
Mercredi 6/11/2024	Mairie		13h30 à 17h00	15 personnes
TOTAL				36 personnes

A la demande de l'association « *Citoyen à Perros* », j'ai rencontré quatre personnes le mercredi 6/11/2024 à 11h00, à la mairie de Perros.

Je me suis déplacée à plusieurs reprises sur les deux SPR pour mieux visualiser, sur le terrain, l'objet des demandes du public. A sa demande, j'ai rencontré Mme Pénot-Martin au 19 rue du Kern.

Le mercredi 6 novembre 2024, à 17h15, j'ai clos le registre papier et reçu les dernières observations envoyées sur la boîte courriel dédiée à l'enquête publique.

IV-6 Bilan de la participation

J'ai relevé 30 observations par courriel et 25 sur le registre papier, bien souvent accompagnées de pièces jointes, arguments développés et photos. (15 pièces jointes) Toutes les observations ont été reprises intégralement dans le procès-verbal des observations.

Certaines d'entre elles venaient, soit en complément d'observations écrites sur le registre papier, soit en doublon.

De ces observations et propositions plusieurs thèmes se sont dégagés que j'ai classés dans un tableau avec les observations correspondantes.

- Remise en cause de la classification de la parcelle et de la typologie du bâti
- Observations sur le règlement écrit
- Observations sur le règlement graphique
- Le petit patrimoine bâti
- Le GR34
- Observations sur le fond du dossier
- Questions diverses
- Demandes particulières

IV-7 Notification du procès-verbal de synthèse et réponse du maître d'ouvrage

→ Dans le respect de l'article 8 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, j'ai remis et commenté le procès-verbal des observations du public le 13/11/2024 au siège de LTC, en présence de Mmes Stéphanie BARRAS (Lannion Trégor Communauté) et Magalie BOURREAU (Responsable Pôle Urbanisme à Perros-Guirec).

→ Le mémoire en réponse m'a été transmis par voie électronique le 28/11/2024.

V/ Avis des services consultés – Personnes Publiques Associées

V-1 La MRAe (5 juin 2023)

Après avoir évoqué les différents considérants, la MRAe conclut qu'au vu de l'ensemble des informations fournies, des éléments évoqués et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, l'élaboration du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine de Perros-Guirec n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de la directive n°2001/42/CE du 27 juin 2001 et décide que le projet de PVAP n'est pas soumis à évaluation environnementale.

V-2 La CCI des Côtes d'Armor (22/05/2024)

Nous n'avons pas de remarques sur ces projets. Toutefois, nous attirons votre attention sur l'impact que cela pourrait avoir auprès des établissements présents sur les zonages concernés notamment en termes de coûts de travaux à réaliser. Aussi il serait utile d'accompagner ces établissements par la mise en place d'aides spécifiques.

VI-3 Département des Côtes d'Armor (11/07/2024)

À la suite de l'examen du dossier, j'ai l'honneur de vous informer que ce projet arrêté n'appelle pas d'observation de la part de mes services.

VI-4 Ministère de la culture - Unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Côtes-d'Armor (06/08/2024)

Les pièces constituant le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine sont qualitatives et pertinentes au regard des enjeux de préservation des éléments du patrimoine du site patrimonial remarquable. Cependant les règlements écrits et graphiques nécessitent des rectifications ou ajouts mineurs ne remettant pas en cause l'équilibre général du projet.

Règlement graphique :

Afin de faciliter l'usage des jeux de plans, il est demandé qu'une fenêtre de repérage contenant le plan général soit ajoutée sur chaque extrait de planche graphique.

Règlement écrit :

La partie s'intéressant aux murs de soutènement, de clôture,... ne tient compte que des ouvrages existants. Il est nécessaire de la compléter en indiquant les règles pour les ouvrages en création et pour les portails/portillons. Les percements des clôtures protégées ou non sont prévus très larges et risque d'altérer l'aspect massif de ces ouvrages. Il est nécessaire de limiter les ouvertures à 3m50 pour le portail et 1m pour le portillon. Les seuils devront faire l'objet d'une réglementation également.

Les espaces libres à dominante végétale sont à préserver. Cependant le règlement n'encadre pas les divisions parcellaires qui pourront avoir un impact sur leur présentation.

Pour les travaux de couverture, il convient d'ajouter des éléments de règlement pour les solins, les noues, et les arêtiers (exemple : les arêtiers seront réalisés en ardoises naturelles, en approche et contre approche. Les noues et les renvers seront fermés. Les solins seront réalisés au mortier de chaux)

Concernant les menuiseries :

- Pour le bâti protégé, il est nécessaire de préciser que les petits bois sont structurels, en sailli du vitrage, assujettis au cadre et les parecloses sont biseautées et ont une coupe d'onglet côté extérieur. Si pour une impossibilité technique ils ne peuvent être traversants, un intercalaire sombre sera positionné dans le double vitrage.

- Pour le non protégé, les petits bois peuvent ne pas être structurels. La pose en rénovation est également proscrite sur le bâti non protégé.

- Pour les constructions neuves, la nouvelle réglementation est à préciser au minimum sur les teintes.

Concernant les façades en pierre :

Les articles traitant de la peinture minérale doivent être reformulés ainsi : l'enduit peut être protégé et coloré par l'application d'un badigeon composé de chaux naturelle teintée avec des terres naturelles et des oxydes. La peinture minérale peut être autorisée sur les enduits ciment en bon état de conservation et ne nuisant pas à l'état sanitaire de l'immeuble. Pour les façades en moellons, un badigeon d'uniformité peut être appliqué.

Tous les articles mentionnant **les garages** doivent être complétés avec une réglementation de la porte de garage : la porte de garage sera à lames verticales, en bois ou en métal et peintes de la même teinte que la porte d'entrée.

Tous les articles concernant **les enseignes**, la largeur du bandeau ou des lettres découpées sera de 40 cm maximum, ils seront réalisés en métal ou en bois de teinte unie et mat. La vitrophanie sera installée uniquement dans le tiers inférieur de la vitrine et sans fond opaque. L'enseigne drapeau aura une épaisseur de 5 cm maximum et sera éclairée de manière indirecte.

J'émet un avis favorable **sous réserve** de la prise en compte des remarques formulées au projet du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine du site patrimonial remarquable de Perros-Guirec.

V-5 Préfecture de la région Bretagne (20/09/2024)

Avis de la Commission régionale du patrimoine et de l'architecture du 17 juin 2024

- Avis favorable à l'unanimité au projet de plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine, futur outil de gestion du site patrimonial remarquable de Perros-Guirec créé par arrêté de la ministre de la Culture le 23 août 2022.

VI/ Conclusion

Comme prévu par l'article R.123-19 du code de l'environnement, « *le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies* ».

Ce Rapport I comporte donc le rappel du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, l'avis des services consultés, de la MRAe, le déroulement de l'enquête, une synthèse des observations classées par thèmes.

En pièces jointes, le procès-verbal des observations et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

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

Ce Rapport I constitue la première partie de l'ensemble des rapports : « *Rapport I et Conclusions et avis de la commissaire d'enquêteur* ».

Plérin le 8/12/2024

Martine VIART

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Viart', written over a horizontal line.

Commissaire enquêteur