

COMMISSION LOCALE DU SPR DE LANNION

COMPTE-RENDU DE LA SEANCE DU 12 OCTOBRE 2023

NOM Prénom	Fonction	Présence
Membres de droit		
LE BIHAN Paul	Président de la Commission ; Maire de Lannion	Présent
BOUBENNEC Benoît	Sous-préfecture de Lannion	Présent
GRANGE Christophe	La Direction Régional des Affaires Culturelles (DRAC)	Présent
ANDRE Véronique	Architecte des Bâtiments de France	Présente
LE MEN Françoise	Adjointe à l'urbanisme (second représentant de la Mairie de Lannion)	Présente
Membres du collège des élus		
ARHANT Guirec	Vice-Président en charge de la culture, du patrimoine, de l'habitat et des équipements sportifs, LTC	Présent
KERRAIN Trefina	Conseillère communautaire, LTC	Présente
KERVAON Patrice	Conseiller communautaire, LTC	Présent
MAREC Danielle	Conseillère communautaire, LTC - Titulaire	Excusée
CALLAC Jean-Yves	Conseiller communautaire, LTC - Suppléant	Présent
Membres du collège des associations ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine		
LE BOURG Michèle	ARSSAT - Titulaire	Excusée
FROGER Jérôme	ARSSAT - Suppléant	Présent
PERRON Philippe	Tiez Breiz	Présent
LAHELLEC Denis-Marie	Fondation du Patrimoine – Titulaire	Excusé
BELORGEY Bernard	Fondation du Patrimoine – Suppléant	Excusé
TOULARASTEL Patrick	Petites Cités de Caractère	Présent
Membres du collège des personnes qualifiées		
LOIR-MONGAZON Elisabeth	Service Régional de l'Inventaire - Titulaire	Excusée
LECUILLIER Guillaume	Service Régional de l'Inventaire - Suppléant	Présent
LE CORVOISIER Laurent	ADEUPa	Présent
GIRAUD-CHEREL Claude	CAUE	Présente
LATRONCHE Philippe	Lannion Cœur de Ville	Présent
		Total des membres à voix délibérative : 16/17
Etaient également présents		
GALLEN Thierry	Directeur Général des Services, Ville de Lannion	
MAROIS Pauline	Responsable urbanisme, Ville de Lannion	
FUSTEC Marianna	BE-AUA	
ROISNE Etienne	Responsable planification stratégique, LTC	
MOINEAU Margot	Chargée de mission urbanisme et patrimoine, LTC	
DIVERRES Alan	Directeur des Services Techniques, Ville de Lannion - Excusé	
CAZABAT Anne	BE-AUA - Excusée	

Introduction

En tant que Président de la Commission locale du Site Patrimonial Remarquable, Paul Le Bihan introduit la séance en présentant l'ordre du jour :

- Présentation des typologies architecturales et paysagères ;
- Enjeux et traduction réglementaire ;
- Calendrier.

Un tour de table est effectué afin que chacun puisse se présenter.

1. Présentation des typologies bâties et paysagères

Marianna Fustec rappelle que, lors de la précédente séance, trois typologies architecturales avaient été présentées. Afin de compléter la séance précédente, les huit typologies bâties sont exposées :

- Demeures, manoirs et leurs dépendances ;
- Maisons à pan de bois ;
- Maisons de faubourg ;
- Maisons et immeubles urbains ;
- Pavillons de référence « villa » ;
- Bâtiments d'identité rurale ;
- Ateliers ;
- Edifices singuliers.

Pour chaque typologie, les caractéristiques principales (morphologie, implantation, volumétrie, composition, etc) sont mises en avant afin d'expliquer ce qui les distinguent.

Marianna Fustec précise que les édifices singuliers peuvent être regroupés en sous-catégorie :

- Equipements publics et services ;
- Edifices religieux ;
- Maisons et immeubles du XXe siècle ;
- Activité artisanale ou industrielle.

La cartographie de synthèse des typologies bâties montre l'omniprésence des maisons et immeubles urbains (*signalés en violet sur la carte*) et l'importance de l'emprise des édifices singuliers (*signalés en orange sur la carte*).

Marianna Fustec présente ensuite les caractéristiques propres aux deux typologies paysagères définies :

- Parcs et jardins de pleine terre ;
- Espaces libres à dominante végétale.

2. Enjeux et traduction réglementaire

Légende du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

Marianna Fustec présente la légende officielle issue de l'arrêté ministériel du 10 octobre 2018, et à laquelle les PVAP doivent se conformer.

Le document graphique doit comporter les limites administratives, les limites du SPR et du PVAP ainsi que, le cas échéant, des zones ou des secteurs à OAP (Orientation d'Aménagements et de Programmation).

Les immeubles bâtis ou non bâtis classés ou inscrits au titre des monuments historiques sont localisés à titre indicatif, car ils sont soumis à une législation spécifique.

Le document graphique doit déterminer les immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis protégés au titre du SPR. Tous les immeubles ayant fait l'objet d'un repérage par typologie architecturale dans le diagnostic seront identifiés comme immeubles protégés.

Seront également protégés les murs de soutènements, les murs de clôtures ainsi que les quais et cales. Le document graphique peut protéger des éléments extérieurs particuliers (fontaines, puits, décors architecturaux particuliers, etc), des linéaires urbains et paysagers, des séquences ou ordonnances végétales d'ensemble (alignements d'arbres) ou encore des arbres remarquables isolés repérés ponctuellement.

Les Espaces Boisés Classés sont également localisés à titre indicatif car ils relèvent du document d'urbanisme.

Le document graphique du PVAP identifie les parcs ou jardins de pleine terre et les espaces libres à dominante végétale dont le caractère paysager doit être maintenu. Des espaces non bâtis et inconstructibles peuvent être protégés en tant qu'espace libre à conforter ou à requalifier.

Le document graphique du PVAP identifie également les immeubles bâtis et non bâtis non protégés qui peuvent être conservés, améliorés, démolis ou remplacés et qui sont soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère.

Enfin, le document graphique peut faire figurer, à l'aide de symboles définis par la légende officielle, les conditions particulières d'intervention, d'aménagement et de construction (espaces verts à créer ou à requalifier, espaces libres à dominante minérale à créer ou à requalifier, limites imposées ou maximales d'implantation de construction, hauteurs imposées ou maximales de façade, points de vue, passages ou liaisons piétonnes à maintenir ou à créer).

Enjeux architecturaux, urbains et paysagers

Marianna Fustec indique que le diagnostic réalisé a fait ressortir plusieurs enjeux architecturaux, urbains et paysagers qui feront chacun l'objet de dispositions réglementaires au sein du PVAP. L'ensemble de ces enjeux et leur traduction réglementaire sont présentés et illustrés par des extraits du règlement graphique.

Afin d'identifier les typologies architecturales sur le document graphique et de renvoyer aux règles de préservation et de restauration correspondantes, Marianna Fustec précise qu'un lettrage spécifique par typologie sera apposé sur chaque immeuble. En complément et pour faciliter la lecture pour les pétitionnaires, un plan de repérage de typologies en couleur sera annexé au PVAP.

Pour répondre aux enjeux architecturaux, sont ainsi prévues des règles relatives :

- À la restauration des immeubles protégés et non protégés (mises en œuvre de matériaux locaux et techniques respectueuses du bâti ancien) ;
- À la préservation du bâti ancien et de ses caractéristiques ;
- À ux constructions neuves (implantation, volumétrie, matériaux) ;
- À l'amélioration thermique et l'intégration des systèmes d'économie d'énergie ;
- Aux devantures commerciales et aux terrasses.

Afin d'assurer la prise en compte des enjeux urbains, sont édictées des règles relatives :

- À l'implantation et la volumétrie des constructions neuves ;
- À la continuité de types de façades et la volumétrie des séquences et linéaires urbains ;
- À la restauration des éléments extérieurs particuliers repérés et numérotés sur le règlement graphique. Un tableau de synthèse regroupant l'ensemble des éléments repérés sera annexé au PVAP ;
- À la préservation des linéaires de clôture existants et l'aménagement de nouvelles clôtures ;
- À la préservation et le traitement des chemins et passages piétonniers ;
- Au traitement et à l'aménagement des espaces publics.

Afin de répondre aux enjeux paysagers, sont imposées des règles relatives :

- À L'insertion des constructions neuves et des extensions (hauteur, insertion dans la pente, etc) ;
- À la constructibilité, la composition et le maintien du caractère paysager des parcs et jardins de pleine terre et des espaces libres à dominante végétale (avec une souplesse plus importante pour les espaces libres que pour les jardins de pleine terre) ;
- Au traitement des espaces dont la requalification est nécessaire ;
- À la protection des arbres remarquables identifiés.

3. Synthèse des échanges

Patrice Kervaon souligne l'importance de la protection des empièvements le long du Léguer et questionne la manière dont ceux-ci seront réglementés au sein du PVAP. Marianna Fustec précise que des règles relatives au maintien et à la restauration des empièvements au sein du SPR seront prévues : la restauration à l'identique sera demandée, et pour les pans de mur en béton, la mise en œuvre d'un parement en pierre locale sera exigée.

Christophe Grange interroge l'articulation entre les règles générales et les règles par typologies. Marianna Fustec précise que des règles générales (interdiction de démolition par exemple) ont été prévues, et que les règles se déclineront ensuite par typologie en prenant en compte leurs caractéristiques propres. Le pétitionnaire pourra ainsi directement se reporter au chapitre correspondant à la typologie de son bâtiment. Pour chaque typologie, ont été prévues des règles sur les couvertures, la volumétrie, la composition, les façades ou encore les menuiseries.

Christophe Grange questionne la mise en place d'adaptations mineures qui permettent d'adapter le règlement à des cas de figures particuliers et définis. Françoise Le Men précise que les adaptations mineures ne doivent pas contredire le règlement et qu'il faut se méfier du risque d'une utilisation abusive de ces adaptations.

Véronique André indique que, pour le moment, aucune adaptation mineure n'a été rédigée dans le règlement bien que la question se pose pour certains points. Toutefois, toutes les règles, aussi bien pour les immeubles protégés que pour les immeubles non protégés et les constructions neuves, sont pensées selon les différents cas de figures possibles.

Pauline Marois précise que la réflexion autour des règles est également menée en prenant appui sur les différents dossiers d'urbanisme de la commune.

Marianna Fustec précise que le règlement prévoit de la souplesse dans les règles en fonction de la visibilité depuis l'espace public des façades des immeubles, notamment pour permettre l'habitabilité des immeubles. Christophe Grange met en garde sur l'utilisation de la notion de visibilité depuis l'espace public pour les immeubles protégés car ces derniers présentent un intérêt dans leur totalité. Véronique André précise que le choix opéré a été d'adapter les règles en fonction de la visibilité depuis l'espace public afin d'offrir plus de souplesse sur les façades non visibles (qui ne sont pas forcément les façades secondaires).

Patrick Toularastel questionne le lien entre le règlement, le pétitionnaire et l'Architecte des Bâtiments de France. Il est précisé qu'à partir du moment où le PVAP est approuvé, le pétitionnaire est tenu de suivre les règles correspondantes à la nature des travaux envisagés et à la typologie de son bâtiment. Véronique André précise que l'avis de l'ABF est tenu par le règlement, d'où l'importance de la clarté des différentes règles.

Patrick Toularastel demande si, dans le cas d'une non-conformité constatée des règles ou de travaux réalisés sans autorisation, des astreintes seront prévues par le maire. Guirec Arhant et Françoise Le Men soulignent la nécessité et l'importance de faire usage des astreintes dans ces cas. Françoise Le Men précise que la question a d'ailleurs été abordée et qu'elle doit être tranchée.

4. Calendrier prévisionnel

Marianna Fustec indique qu'un atelier à destination des habitants est prévu le 6 décembre pour permettre aux habitants, à travers des travaux par groupe, de se familiariser avec le PVAP.

La Commission locale du SPR sera amenée à se réunir à nouveau, en janvier 2024, pour donner son avis sur le projet de PVAP.

S'en suivront les délibérations municipale et communautaire pour arrêter le projet, avant le passage en CRPA et la consultation des personnes publiques associées (PPA) au cours du premier semestre 2024.

En amont de l'enquête publique, une réunion publique d'information à destination de la population sera réalisée. Une séance de la Commission locale du SPR pourra être nécessaire à la suite de l'enquête publique si des modifications du PVAP doivent être apportées.

A la suite de l'accord du Préfet de Région, le PVAP sera approuvé et annexé au document d'urbanisme par délibérations du Conseil Municipal et du Conseil Communautaire.

Marianna Fustec précise que la demande de dispense d'évaluation environnementale auprès de la MRAe a reçu un avis favorable en date du 28 septembre 2023.

Conclusion de la séance

Paul Le Bihan conclut la séance en remerciant l'ensemble des membres pour leur participation.

Le support présenté lors de la séance est diffusé aux membres de la CLSPR, en pièce jointe du présent compte-rendu.

Fait à Lannion, le 7 novembre 2023,

Paul LE BIHAN,
Président de la commission locale,

