

COMMISSION LOCALE DU SPR DE PERROS-GUIREC

COMPTE-RENDU DE LA SEANCE DU 14 AVRIL 2023

NOM Prénom	Fonction	Présence
Membres de droit		
LEON Erven	Président de la Commission ; Maire de Perros-Guirec	Présent
BOUBENNEC Benoît	Délégué territorial, représentant DDTM	Absent
GRANGE Christophe	La Direction Régional des Affaires Culturelles (DRAC)	Absent (voix donnée à l'ABF)
ANDRE Véronique	Architecte des Bâtiments de France	Présente
MARECHAL Guy	Adjoint à l'urbanisme (second représentant de la Mairie de Perros-Guirec)	Absent
Membres du collège des élus		
LE BIHAN Paul	Vice-Président en charge de l'aménagement du territoire, de la planification et de l'urbanisme, LTC	Absent
ARHANT Guirec	Vice-Président en charge de la culture, du patrimoine et de l'habitat, LTC	Présent
PONTAILLER Catherine	Conseillère communautaire	Présente
Membres du collège des associations ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine		
LE BOURG Michèle	ARSSAT	Présente
LAHELLEC Denis-Marie	Fondation du Patrimoine	Présent
TOULARASTEL Patrick	Petites Cités de Caractère	Présent
Membres du collège des personnes qualifiées		
LOIR-MONGAZON Elisabeth	Service Régional de l'Inventaire	Absente
ALNO Didier	Office du Tourisme de Perros-Guirec	Présent
GIRAUD-CHEREL Claude	CAUE	Absente
		Total des membres à voix délibérative : 9/14
Etaient également présents		
COUANAU Alain	Directeur Général des Services, Ville de Perros-Guirec	
BOURREAU Magalie	Service urbanisme, Ville de Perros-Guirec	
L'HEVEDER Anne-Marie	Service urbanisme, Ville de Perros-Guirec	
FUSTEC Marianna	BE-AUA	
PELLAT-PAGE Eve	BE-AUA	
MOINEAU Margot	Chargée de mission urbanisme et patrimoine, LTC	

Introduction

Erven Léon, président de la Commission locale du SPR, introduit la séance en rappelant l'objet de la précédente séance de la CLSPR qui a permis l'installation de la commission et la présentation des enjeux du périmètre du SPR.

Eve Pellat-Pagé présente l'ordre du jour de la réunion :

- Validation du compte-rendu de la première séance de la CLSPR ;
- Synthèse du diagnostic ;
- Présentation des grandes orientations qui seront traduites dans le règlement.

1. Validation du compte-rendu de la CLSPR 1

Aucune remarque n'est formulée sur le compte-rendu de la première Commission locale du SPR qui s'est tenue le 21 février 2023.

2. Synthèse du diagnostic

- **Rappel des développements urbains**

Eve Pellat-Pagé présente l'évolution urbaine des deux secteurs « Ploumanac'h » et « Balnéaire et littoral » qui se sont constitués essentiellement à partir du 19^{ème} siècle : développement des différentes voies et développement du tissu urbain (maisons et villas, hôtels de voyageurs, équipements publics, programmes de lotissements).

- **Inventaire du patrimoine bâti et paysager**

Marianna Fustec poursuit la description du diagnostic en présentant les typologies retenues pour le projet de PVAP :

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

Pour chaque typologie, les caractéristiques parcellaires, l'implantation, la morphologie, le type de bâti ainsi que les caractéristiques constructives et les propriétés thermiques sont détaillés.

Véronique André interroge la pertinence de présenter les propriétés thermiques des différentes typologies, puisque chaque maison possède ses propres spécificités thermiques et que le PVAP ne va pas pouvoir réglementer l'intérieur des bâtiments.

Eve Pellat-Pagé présente le repérage des éléments paysagers réalisé sur les deux secteurs. Ce repérage a été travaillé en lien avec les services du Conservatoire du littoral et la commune, notamment pour les jardins au sein des landes. Eve Pellat-Pagé précise qu'une attention particulière sera également apportée au traitement des espaces devant les maisons qui jouent un rôle important vis-à-vis de l'espace public et du bâti qu'il soit protégé ou non.

La présentation se poursuit avec la synthèse cartographique des différents tissus (tissu historique, balnéaire, parcellaire, paysage côtier, etc.) de chaque secteur.

3. Traduction des enjeux dans le règlement graphique du PVAP

Marianna Fustec présente, à partir de la légende officielle, les dispositions réglementaires qui s'appliqueront au sein du PVAP, pour chaque enjeu et à l'échelle des deux secteurs. Elle détaille également les différentes dispositions réglementaires spécifiques à chaque secteur, en lien avec leurs enjeux propres.

- **La préservation et la restauration des murs de clôtures et de soutènement et des ouvrages maritimes**

Michèle Le Bourg souligne l'importance des murs en pierres sèches, notamment pour l'écoulement des eaux. Elle demande ainsi ce qu'il est prévu en termes de règles au sein du PVAP pour la protection et la restauration de ce type de patrimoine. Eve Pellat-Pagé précise que la légende officielle oblige, dans le règlement graphique, à utiliser la même entrée de légende (linéaire gris) pour tous les types de murs. Un repérage différencié a néanmoins été réalisé par le bureau d'étude et pourra être intégré dans le rapport de présentation ou en annexe du PVAP.

Guirec Arhant et Patrick Toularastel insistent sur le fait que certains murs ou clôtures ne sont pas nécessairement de bonne facture. Il est primordial de prêter une attention à la manière de rédiger la règle pour que seules les clôtures existantes qui sont qualitatives soient restaurées à l'identique. Le bureau d'études précise que des règles de préservation s'appliqueront aux clôtures protégées, mais qu'il y aura également des règles pour les nouvelles clôtures (hauteur, dessin, matériaux, etc.).

Michèle Le Bourg interroge la question des haies. Eve Pellat-Pagé précise que les haies ne sont pas repérées dans le règlement graphique, mais qu'il y a, au sein du règlement écrit, des règles prévues (comme le fait qu'elles ne doivent pas être monospécifiques).

Véronique André insiste sur les limites graphiques de la légende officielle : ce sont les règles qui doivent venir préciser les dispositions particulières selon la typologie des murs et leurs modes constructifs.

- **La préservation des parcs des villas et des arbres identitaires qui les accompagnent**

Michèle Le Bourg demande de préciser ce que sont « les essences d'arbre de type villa ». Eve Pellat-Pagé répond qu'il s'agit essentiellement de pins. Véronique André précise que la plantation de ces arbres est liée au développement de la vie balnéaire à Perros-Guirec et qu'ils participent alors de l'identité de ces villas. Toutefois, sur le secteur de Ploumanac'h, les arbres rapportés par le balnéaire, au sein des landes, ne sont pas spécifiquement protégés car ils présentent des caractéristiques incompatibles avec celles des landes.

- **La préservation des espaces de retrait le long des principaux axes**

Eve Pellat-Pagé précise que les jardins qui ont été identifiés comme « espace vert à requalifier » seront basculés en « espace libre à dominante végétale », tout en exigeant, dans la règle, la requalification des anciens jardins qui auraient été totalement transformés par des enrobés.

- **La préservation des landes de Ploumanac'h**

Erven Léon précise que les dispositions réglementaires sur les landes de Ploumanac'h doivent être établies, non pas en concertation, mais conformément au plan de gestion du Conservatoire du littoral. Véronique André indique néanmoins que le PVAP ne doit pas réglementer les espaces de landes car c'est le plan de gestion du Conservatoire du littoral qui a vocation à donner les règles d'évolution des landes. Toute référence au plan de gestion ne doit donc pas apparaître dans le PVAP. Il est toutefois nécessaire que ces espaces soient identifiés dans le règlement graphique.

- **La préservation des tuiles anglaises**

Denis-Marie Lahellec insiste sur l'importance de préserver les tuiles anglaises, bien qu'il n'en existe plus beaucoup. Véronique André précise qu'il y a aujourd'hui une vraie perte patrimoniale des tuiles anglaises : il s'agit d'un matériau fragile dont la restauration est très complexe. Le règlement ne doit pas exiger le réemploi car aujourd'hui aucun artisan ne possède le savoir-faire nécessaire. Le PVAP doit toutefois exiger le maintien des couvertures en terre cuite.

Michèle Le Bourg indique qu'un inventaire des couvertures de tuiles anglaises a été réalisé par l'Association Océanide de Tréguier. L'une des préoccupations de cette association est de constituer des stocks de tuiles anglaises. Le travail sera récupéré par le bureau d'études pour l'intégrer au PVAP.

- **Questions**

Denis-Marie Lahellec suggère de lier les typologies de bâti avec les typologies de jardins : depuis l'inventaire jusqu'à la gestion. Eve Pellat-Pagé propose de créer des fiches explicatives par typologie de jardins, sans forcément avoir une traduction dans le règlement. Véronique André souligne la difficulté de prendre en compte cette notion pour l'ensemble des typologies : les caractéristiques du jardin du penty ou de la villa balnéaire sont facilement identifiables ; ce qui n'est pas forcément le cas pour le reste des typologies.

Michèle Le Bourg demande comment sont gérés actuellement les projets au sein du périmètre du SPR. Véronique André répond qu'il s'agit d'un exercice complexe en termes d'instruction : en attendant l'approbation du PVAP, le règlement de l'ancienne ZPPAUP s'applique dans les zones communes au nouveau et à l'ancien périmètre. En dehors de ces zones, il s'agit uniquement d'un avis conforme.

En réponse au questionnement de Guirec Arhant lors de la première séance de la CLSPR, Margot Moineau informe que, lors de l'examen en CRPA, la présidence de cette dernière devra être confiée à un autre membre de droit (préfet de Région, DRAC, DREAL, chef de l'inspection, CRMH ou CSRA), et que, de manière générale, tous élus communaux ou élus communautaires d'un EPCI couvrant une commune dotée d'un SPR et siégeant à la CRPA, devront s'abstenir au moment du vote voire s'absenter.

Vote

Erven Léon invite à procéder au vote : validation des éléments de diagnostic, des typologies architecturales et des grands principes réglementaires exprimés à travers la légende du PVAP.

L'ensemble de ces points sont approuvés à l'unanimité.

Conclusion de la séance

La prochaine séance de la commission locale du SPR est prévue le **jeudi 26 octobre à 14h à la Salle de réunion de la Capitainerie à Perros-Guirec.**

Fait à Lannion, le 21 avril 2023,



Erven LEON
Président de la commission locale,