MINISTÈRE DE LA CULTURE
Liberté
Égalité
Fraternité

LANNION-TRÉGOR COMMUNAUTÉ
LANNUON-TREGER KUMUNIEZH

VILLE DE Perros-Guirec

Ville de PERROS-GUIREC

CLSPR n°3 du 5 décembre 2023

Ordre du jour

1. **Validation du compte rendu de la CLSPR2** **p.3**

2. **Présentation de la structure du PVAP** **p.4**
   - A – Rapport de présentation p.6
   - B – Règlement graphique p.10
   - C – Règlement écrit p.15

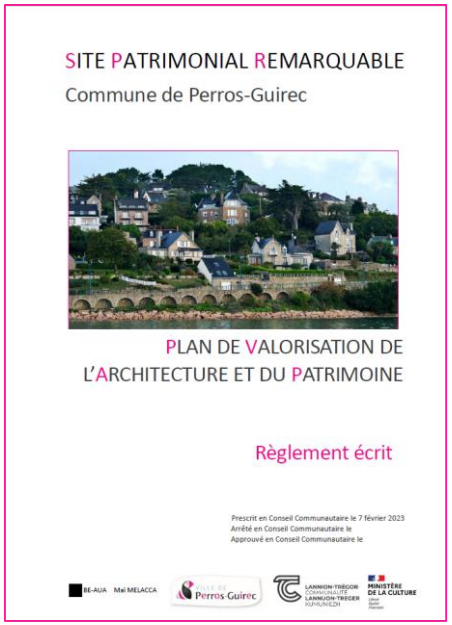
3. **Avis de la CLSPR sur le projet de PVAP** **p.21**

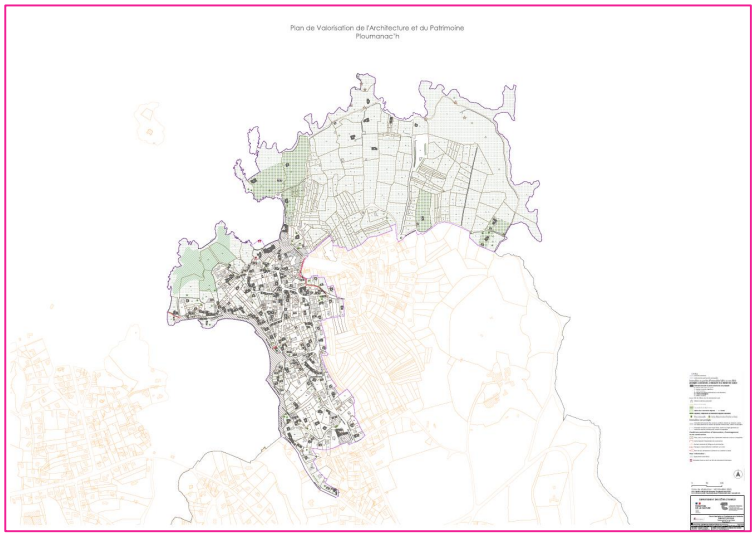
4. **Calendrier** **p.22**

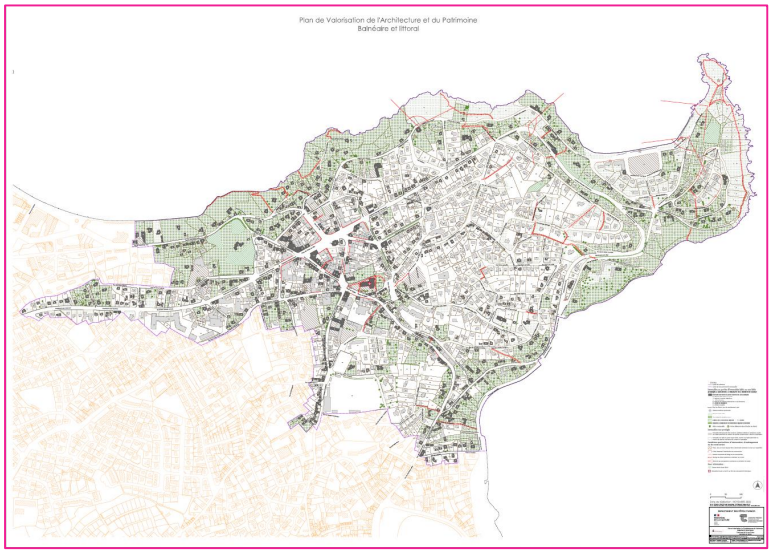
1. Validation du compte rendu de la CLSPR2

2. Présentation de la structure du PVAP

Contenu du PVAP







A – Rapport de présentation

Sommaire du rapport de présentation

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

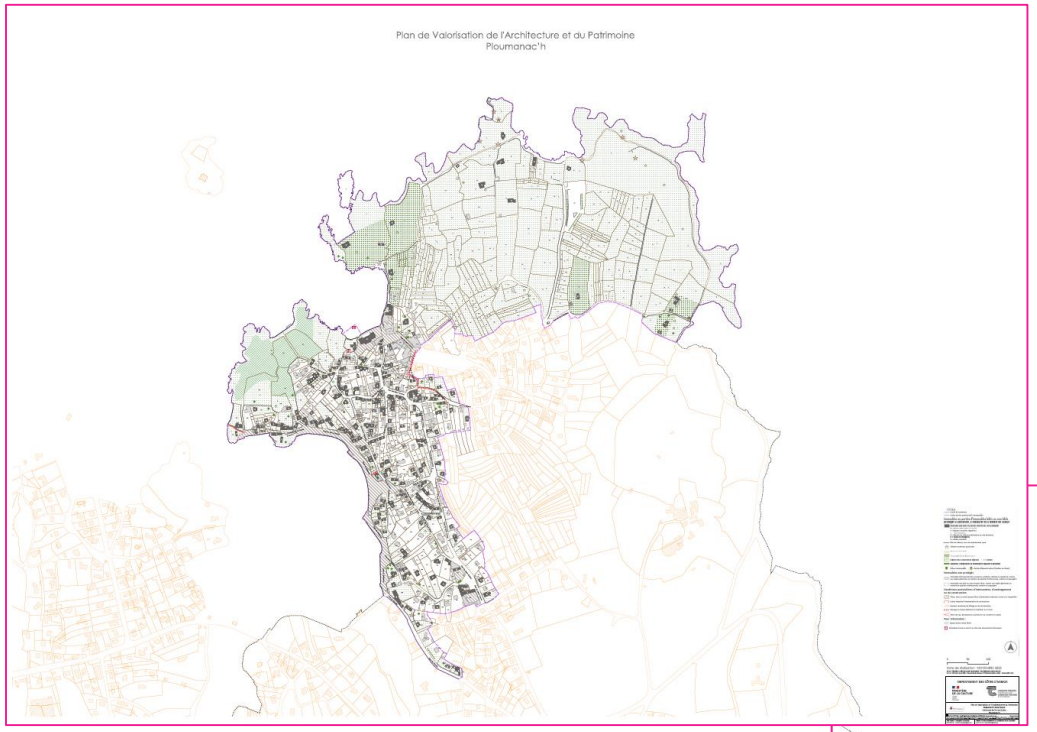
Tableaux de synthèse des enjeux et de leur traduction règlementaire

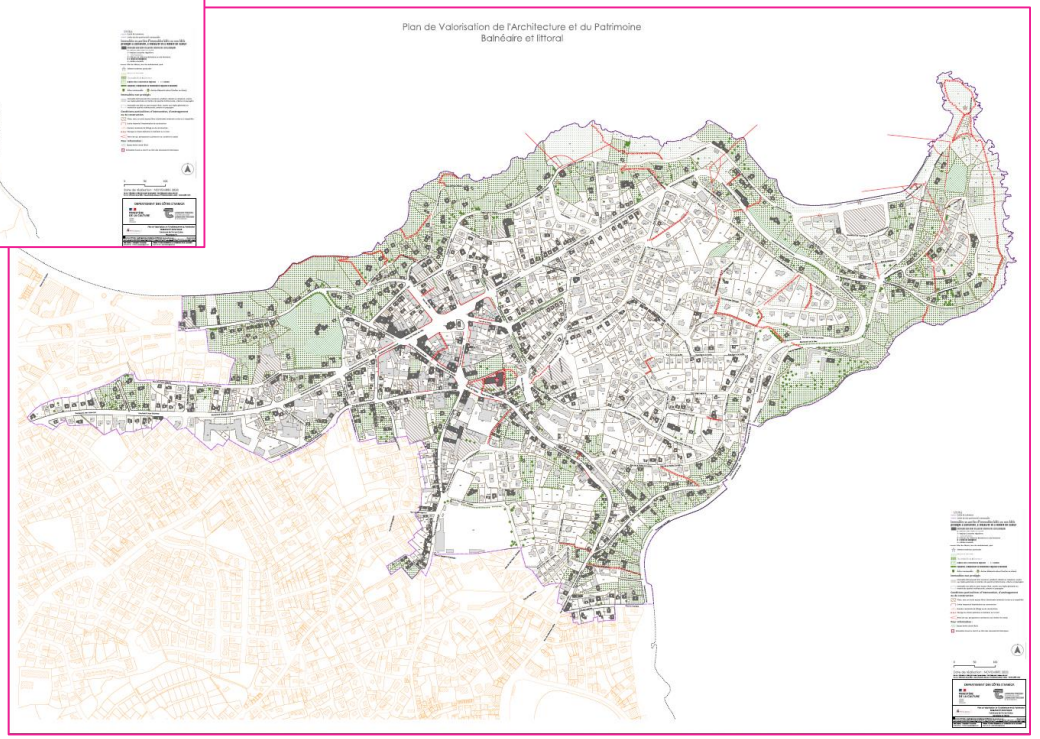
ENJEUX	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGE URBAIN	
Préserver les formes urbaines historiques	Règles relatives à l'implantation des constructions Limites imposées d'implantation de construction repérées au règlement graphique
Maintenir la morphologie urbaine des ilots anciens de Ploumanac'h	Règles relatives à l'implantation des bâtiments (en pourtour d'îlots) 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 protégés 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.

B – Règlement graphique

Contenu du règlement graphique





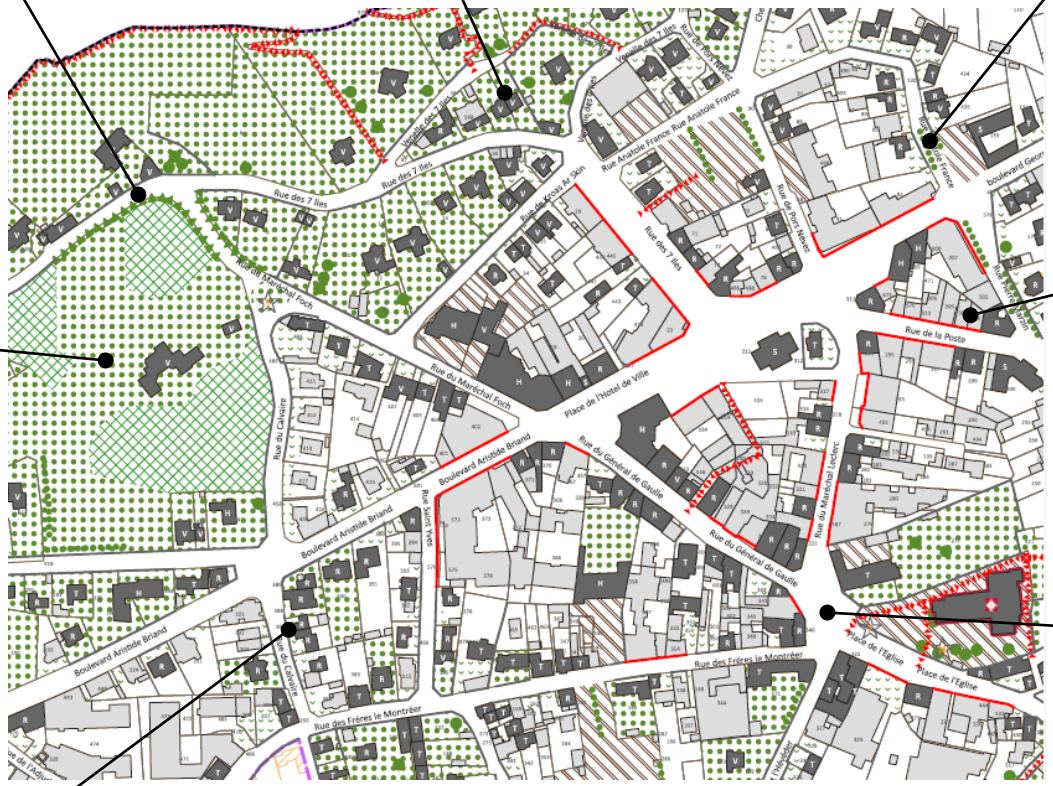
Extrait du règlement graphique du secteur « Balnéaire et le bourg » :

Les séquences naturelles telles que les coteaux rocheux doivent être conservés et mis en valeur afin de préserver le patrimoine géologique de Perros-Guirec. Ils ne doivent être ni détruits, même partiellement, ni recouverts.

Les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées 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 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 parcs ou 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 limites imposées d'implantation des constructions sont utilisées sur rue, pour imposer un alignement des façades afin de préserver le front bâti.

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

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.

Extrait du règlement graphique du secteur « Balnéaire et le bourg » :

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

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

Les passages ou liaisons piétonnes à maintenir maillent les quartiers de Perros-Guirec. 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 immeubles bâtis pouvant être conservés, améliorés, démolis ou remplacés présentent un intérêt moindre (époque de construction récente, état de dénaturation avancé…). Ils doivent être mis en valeur afin de contribuer au cadre exceptionnel du SPR.

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.

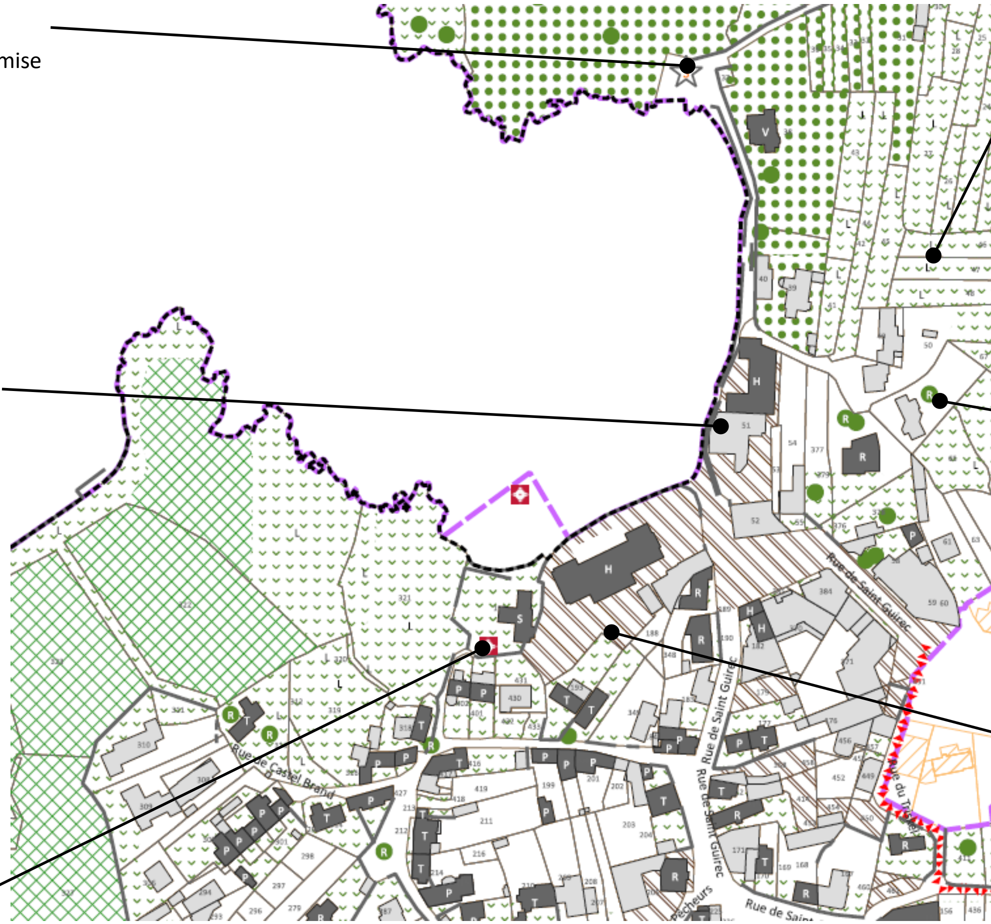
Les arbres remarquables sont protégés selon les critères suivants : qualité propre du sujet, rareté de l'essence, spécimen de grand âge, qualité esthétique, etc… Les arbres remarquables protégés au sein du PVAP doivent être préservés.

Extrait du règlement graphique du secteur « Ploumanac'h » :

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 quais font partie du fonctionnement historique de Ploumanac'h. Ils participent à l'identité de ce secteur et à la qualité des espaces publics et de promenade. Ils doivent être conservés et restaurés, car ils participent de manière importante à la qualité du paysage urbain.

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



Espace libre à dominante végétale – landes correspondent aux paysages littoraux de Perros-Guirec. Il s'agit des espaces naturels ou semi-naturels. Les plus caractéristiques sont occupés par des végétations de type landes et des chaos rocheux épars. Ils présentent un intérêt paysager et/ou environnemental.

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

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.

C – Règlement écrit

Sommaire du règlement écrit

Règles architecturales relatives aux bâtiments protégés, non protégés, constructions neuves, clôtures non protégées et neuves et aux devantures commerciales, terrasses et enseignes

1 PREMIER CAHIER – CADRE DE L'APPLICATION REGLEMENTAIRE 4
1.1 Cadre législatif 5
1.2 Portée juridique 5
1.2.1 La procédure d'arrêt du PVAP 6
1.2.2 Les adaptations mineures au titre du Code du patrimoine 6
1.2.3 Les autorisations de travaux 6
1.2.4 Les interdictions spécifiques 6
1.3 Archeologie 6
1.3.1 L'archéologie préventive 6
1.3.2 L'archéologie programmée et découvertes fortuites 6
1.3.3 L'utilisation de détecteurs de métaux 7
1.4 Monuments historiques 7
1.5 Espaces boisés classés 7
1.6 Mode d'emploi 8
1.6.1 Le périmètre d'application, les secteurs 8
1.6.2 Le fonctionnement du règlement 9
1.6.3 La légende du document graphique du règlement 9

Explication de la manière dont les règles vont s'appliquer et les différentes législations à prendre en compte

2 DEUXIEME CAHIER – REGLEMENT ECRIT 11
2.1 Règles urbaines 12
2.1.1 Règle générale 12
2.1.2 Mur de soutènement, mur de clôture, talus-mur, quai et cale 12
2.1.3 Elément extérieur particulier 12
2.1.4 Limite imposée d'implantation de construction 12
2.1.5 Hauteur maximale de faitage ou de construction 12
2.1.6 Immeuble non bâti ou autre espace libre public ou privé 16
2.1.6.1 Immeuble non bâti ou autre espace libre public (venelle, voie, place…) 16
2.1.6.2 Immeuble non bâti ou autre espace libre privé (jardin, cour, espace de stationnement…) 17
2.1.7 Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier 18
2.1.8 Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer 19
2.2 Règles paysagères 19
2.2.1 Règle générale 19
2.2.2 Parc ou jardin de pleine terre 19
2.2.3 Espace libre à dominante végétale 22
2.2.4 Espace libre à dominante végétale – landes 24
2.2.5 Séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble , séquence naturelle , arbre remarquable et élément naturel 26

Règles urbaines relatives à chaque élément de la légende graphique

Règles paysagères relatives à chaque élément de la légende graphique

2.2.6 Point de vue et perspective à préserver 28
2.3 Règles architecturales 28
2.3.1 Immeuble ou partie d'immeuble bâti protégé à conserver, à restaurer et à mettre en valeur – par typologies 28
2.3.1.1 REGLES GENERALES 28
2.3.1.2 REGLES POUR LA MAISON DITE « penty » OU RURALE (P) 29
2.3.1.3 REGLES POUR LES MAISONS A TRAVEES REGULIERES (3 à 5) et annexes (T) 33
2.3.1.4 REGLES POUR LES MAISONS DE REFERENCE BALNEAIRE OU NEO-BRETONNE (R) 37
2.3.1.5 REGLES POUR LES VILLAS BALNEAIRES ET LEURS ANNEXES (V) 42
2.3.1.6 REGLES POUR LES HOTELS DE VOYAGEURS (H) 47
2.3.1.7 REGLES POUR LES EDIFICES SINGULIERS (S) 52
2.3.1.8 REGLES POUR LES EXTENSIONS, LES VERANDAS ET LES ANNEXES 55
2.3.1.9 REGLES D'INTEGRATION DES ELEMENTS TECHNIQUES ET DES SYSTEMES D'ECONOMIE D'ENERGIE 57
2.3.2 Immeuble bâti non protégé 60
2.3.3 Clôtures non protégées 68
2.3.4 Construction neuve 69
2.3.5 Clôture neuve 80
2.3.6 Devanture, terrasse et enseigne commerciales 82
3 GLOSSAIRE 112
4 ANNEXES 112
4.1 Annexe 1 – nuancier 112
4.2 Annexe 2 – liste des éléments extérieurs particuliers 112
4.3 Annexe 3 – détail des aménagements des landes de Ploumanac'h 112
4.4 Annexe 4 – liste non exhaustive des espèces végétales recommandées 113
4.5 Annexe 5 – liste des espèces végétales interdites 117
4.6 Annexe 6 – liste non exhaustive des espèces exotiques envahissantes (EEE) inventoriées sur le site naturel protégé des landes de Ploumanac'h, à éviter 118
4.7 Annexe 7 – liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne à éviter 120

Glossaire et annexe dont la liste des éléments extérieurs protégés et le nuancier

Immeubles protégées - typologies bâties

1. MAISONS DITES « PENTY » OU RURALES

2. MAISONS A TRAVEES REGULIERES

3. VILLAS BALNEAIRES ET LEURS DEPENDANCES

4. MAISONS DE REFERENCE BALNEAIRE OU NEO-BRETONNE

5. HOTELS DES VOYAGEURS

6. EDIFICES SINGULIERS

Penty – maison de pêcheurs

Villa balnéaire

Maison à travées régulières

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

Structure du règlement écrit pour les immeubles protégés / par typologies

1. REGLES GENERALES

2. REGLES POUR LES VILLAS BALNEAIRES ET LEURS ANNEXES (V)

2.1 Couvertures et ouvrages accompagnant la couverture

1. Modification du volume
2. Matériau de couverture
3. Percements existants
4. Nouveaux percements
5. Souches de cheminées
6. Cheminées tubulaires
7. Récupération des eaux pluviales

2.2 Façades et pignons

1. Porches et perrons
2. Nouveaux percements
3. Façade enduite
4. Façade en pierre apparente
5. Façade en brique ou présentant des modénatures en brique
6. Nettoyage des façades
7. Décors (bandeaux, encadrements de baies…)
8. Ferronneries
9. Balcons et garde-corps des balcons, des terrasses et des escaliers
10. Marquises et auvents
11. Soupiraux de caves

2.3 Menuiseries

1. Généralités (fenêtres, portes, volets battants)
2. Dessin des menuiseries
3. Volets
4. Teintes des menuiseries et des volets

2.4 Terrasses neuves

2.5 Brises vues et vent (balcon, terrasse...)

2.6 Garages et espaces de stationnement

2.7 Annexes et édicules

3. REGLES POUR LES EXTENSIONS, LES VERANDAS ET LES ANNEXES

4. REGLES D'INTEGRATION DES ELEMENTS TECHNIQUES ET DES SYSTEMES D'ECONOMIE D'ENERGIE

Structure du règlement écrit pour les constructions neuves

1. REGLES GENERALES

2. IMPLANTATION

3. HAUTEUR

4. CAS PARTICULIER : TERRAIN EN PENTE SUPERIEURE A 10%

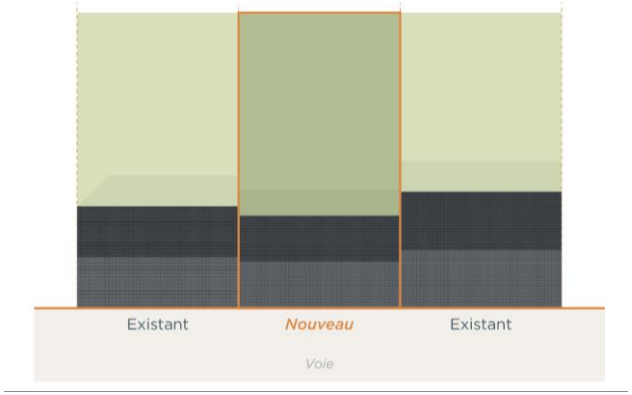
5. COUVERTURES ET OUVRAGES ACCOMPAGNANT LA COUVERTURE

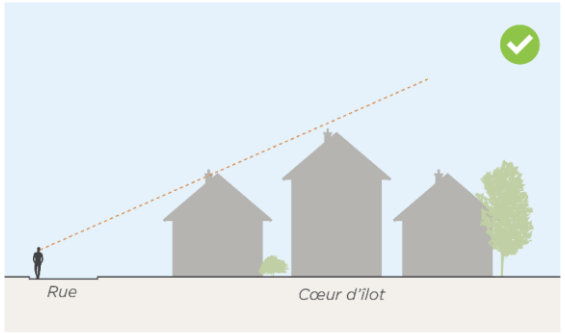
6. FAÇADES ET PIGNONS

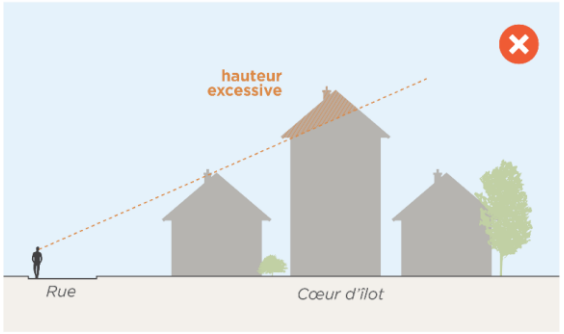
7. MENUISERIES

8. INTEGRATION DES ELEMENTS TECHNIQUES

9. INTEGRATION DES DISPOSITIFS LIES A LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX







Intégration des dispositifs liés à la prise en compte des objectifs environnementaux sur le bâti

	Immeubles protégés	Immeubles non protégés	Constructions neuves
Installation de panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques	- interdite sur les immeubles protégés, sauf sur les pans de toiture non visibles depuis l'espace public et des cônes de vue - autorisée sur un volume secondaire bas, une extension ou une annexe si elle suit les lignes d'égout - interdite sur les toitures en tuiles si elles sont visibles depuis l'espace public - interdite en façade - autorisé au sol si non visibles depuis l'espace public	- autorisée en toiture - autorisée en façade si non visibles depuis l'espace public - autorisée au sol si non visibles depuis l'espace public	- autorisée en toiture - autorisé en façade : pose verticale - autorisée au sol si non visibles depuis l'espace public
Isolation par l'extérieur	interdite	- autorisée pour bâtiments isolés, sauf pour les façades visibles depuis l'espace public et présentant des modénatures ou des soubassements en pierre - interdite sur les façades à l'alignement	
Éolienne	interdite	autorisée si non visibles depuis l'espace public	autorisée si non visibles depuis l'espace public
Isolation des toitures avec modification de la volumétrie	interdite	autorisée (pour bâtiments à l'alignement et mitoyens débords max de 50 cm)	
Mise en couleur des couvertures	interdite	interdite	

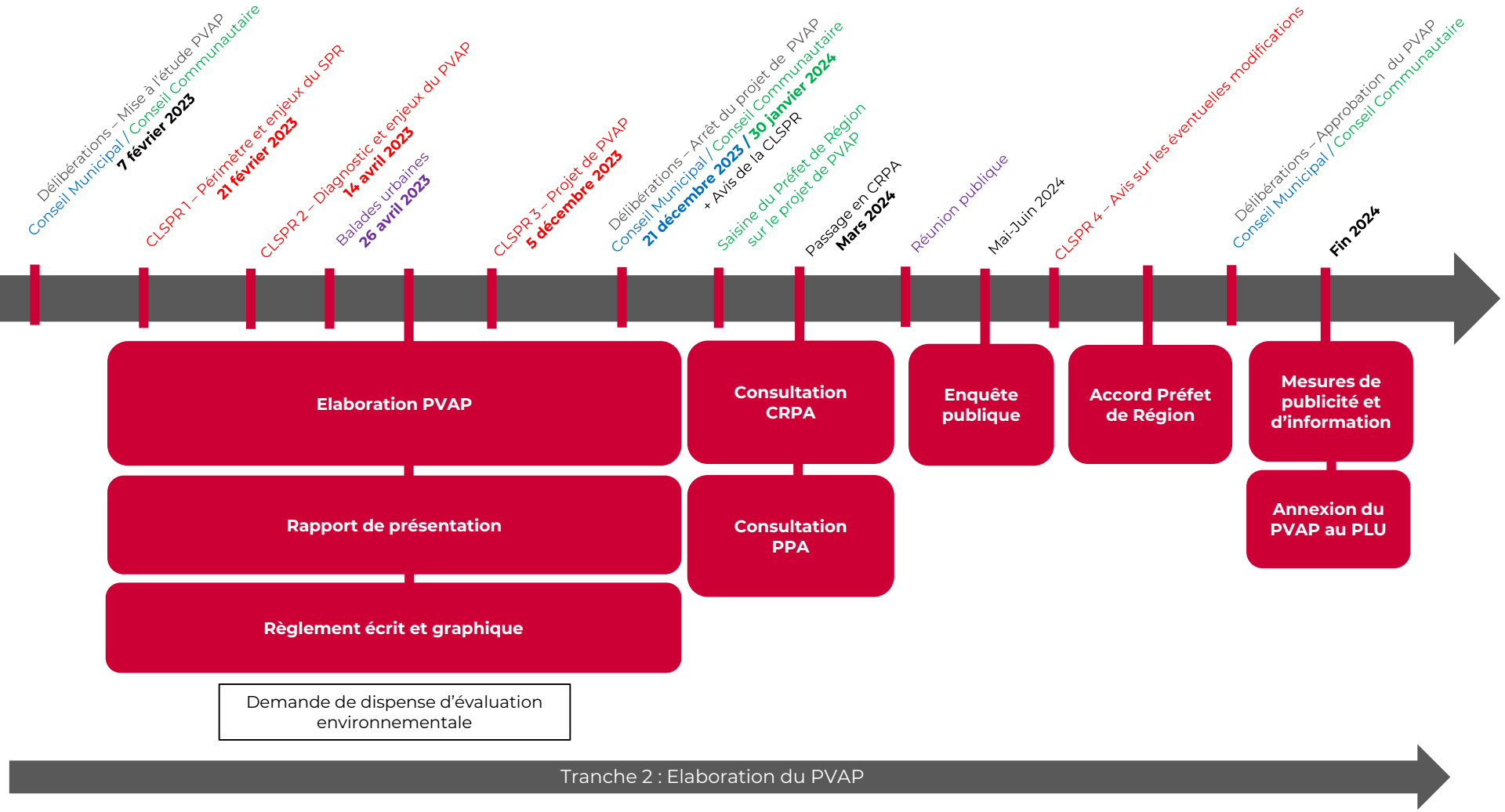
3. Vote de la CLSPR sur le projet de PVAP

La CLSPR donne, à l'unanimité des membres présents, un avis favorable au projet de PVAP.

4. Calendrier

LANNION-TRÉGOR COMMUNAUTÉ
LANNUON-TREGER KUMUNIEZH

Calendrier prévisionnel – Elaboration du PVAP du SPR de Perros-Guirec



Poursuite de la concertation

Délibération de LTC pour définir les modalités de concertation (bilan de la concertation à la phase arrêt)

CLASSEUR/SUIVI DE LA PROCEDURE :
Mise en place d'un registre en mairie de Perros-Guirec regroupant les documents présentés en CLSPR et validés, les demandes écrites formulées par les habitants dans le cadre de la concertation : demande, questionnement, etc.

SUPPORTS DE COMMUNICATION :
> Suite de l'exposition, début 2024, sur différents sujets qui auront été choisis lors des réunions de travail. Il est prévu 4 panneaux A0.

Des articles d'information et de présentation de l'avancée des projets destinés à la presse, aux sites internet de Lannion-Trégor Communauté et de Perros-Guirec.

EVENEMENTS PUBLICS :
Deux balades avec les habitants le 26 avril (travail sur les identités et enjeux de chaque secteur) : balades patrimoine bâti et paysager/naturel animées par une chargée d'études BE-AUA et un garde littoral de la Ville de Perros-Guirec : 1 balade sur le secteur de Ploumanac'h et 1 balade sur le secteur Balnéaire et littoral

> Une rencontre « tout public » pour présentation du projet de PVAP préalablement à l'enquête publique.