

ANNEXES

- **Arrêté n°24/174 prescrivant l'enquête publique portant sur le projet de PVAP du SPR de Perros-Guirec**
- **Avis d'enquête publique**
- **Constat d'affichage n°1, n°2 et n°3**
- **Article dans le bulletin de Perros Guirec**
- **Glossaire**
- **Lettre au président de LTC pour la remise du P.V**
- **Procès-verbal des observations**
- **Mémoire en réponse de LTC**



LANNION-TRÉGOR
COMMUNAUTÉ
LANNUON-TREGER
KUMUNIEZH

Envoyé en préfecture le 27/08/2024

Reçu en préfecture le 27/08/2024

Publié le

ID : 022-200065928-20240731-AR_24_147-AR

ARRETE n° 24/147

Prescrivant l'enquête publique portant sur le projet du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec

Monsieur Gervais EGAULT, Président de la Communauté d'Agglomération 'Lannion-Trégor Communauté',

- VU** le code général des collectivités territoriales ;
- VU** le code du patrimoine, et notamment l'article L. 631-4 ;
- VU** le code de l'urbanisme ;
- VU** le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;
- VU** l'arrêté du ministre de la transition énergétique du 9 septembre 2021 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R.123-11 du code de l'environnement ;
- VU** l'arrêté du ministre de la culture en date du 23 août 2022 approuvant la modification du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec ;
- VU** la délibération n°CC_2023_0034 du conseil communautaire en date du 7 février 2023 engageant la procédure d'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) de Perros-Guirec ;
- VU** l'avis de la Mission Régionale de l'autorité environnementale (MRAe) en date du 5 juin 2023 indiquant l'absence d'évaluation environnementale après examen au cas par cas ;
- VU** l'avis du conseil municipal en date du 21 décembre 2023 portant avis favorable au projet de PVAP ;
- VU** la délibération n°CC_2024_0034 du conseil communautaire en date du 30 janvier 2024 arrêtant le projet de PVAP de Perros-Guirec ;
- VU** le passage du projet de PVAP en Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA) le 17 juin 2024 ;
- VU** la décision du Président du Tribunal administratif de Rennes en date du 9 juillet 2024 désignant Madame Martine VIART en tant que commissaire enquêtrice ;
- VU** les pièces du dossier soumis à enquête publique ;
- VU** la séance du conseil communautaire, en date du 13 septembre 2022, au cours de laquelle Monsieur Gervais EGAULT a été élu Président de Lannion-Trégor Communauté ;

VU la délibération du conseil communautaire de Lannion-Tregor Communauté de Perros-Guirec en date du 13 septembre 2022, donnant délégation de pouvoirs à son Président ;

ARRETE

Article 1 : Objet et durée

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Perros-Guirec pour une durée de 30 jours consécutifs, **du mardi 8 octobre 2024 à 9h00 au mercredi 6 novembre 2024 à 17h00.**

Le PVAP de Perros-Guirec constitue l'outil de gestion du Site Patrimonial Remarquable.

Le dossier soumis à enquête publique comprend les pièces prévues à l'article R.123-8 du code de l'environnement :

- La notice de présentation
- Les pièces du projet de PVAP comprenant un rapport de présentation, un règlement écrit et un règlement graphique.
- Le bilan de la concertation
- L'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne (MRAe)
- L'avis de la Commission Régionale de l'Architecture et du Patrimoine (CRPA)
- Les avis des Personnes publiques associées (PPA)

Article 2 : Objectifs du projet

Le projet porte sur le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), outil de gestion du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec.

Article 3 : Durée de l'enquête publique

L'enquête publique se déroulera du mardi 8 octobre 2024 à 9h00 au mercredi 6 novembre 2024 à 17h00.

Article 4 : Nomination du commissaire enquêteur

Madame Martine VIART a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice par décision du 9 juillet 2024 du Président du Tribunal administratif de Rennes.

Article 5 : Sièges de l'enquête publique

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

Article 6 : Consultation du dossier d'enquête publique - Observations

Les pièces du dossier en version papier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par Madame Martine VIART, commissaire enquêtrice,

Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

seront tenus à la disposition du public en mairie de Perros-Guirec habituels d'ouverture de la mairie :

- lundi : de 13h30 à 17h00.
- mardi, mercredi et 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 sera également disponible sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté à l'adresse suivante : <https://www.lannion-tregor.com/>

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations :

- sur le registre d'enquête à la mairie de Perros-Guirec.
- par courrier à l'attention de la commissaire enquêtrice en mairie de Perros-Guirec – 1, place de l'Hôtel de Ville – 22700 Perros-Guirec.
Les courriers reçus seront annexés au registre d'enquête publique disponible en mairie.
- par voie électronique à l'attention de la commissaire enquêtrice avant la clôture de l'enquête publique à l'adresse suivante : spr.perros-guirec@lannion-tregor.com.
Les observations reçues par voie électronique seront mises en ligne sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté (<https://www.lannion-tregor.com/>).

Toute personne pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de Lannion-Trégor Communauté avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci, conformément aux dispositions de l'article L. 123-11 du code de l'environnement.

Pour être prises en compte, les observations devront être déposées entre le mardi 8 octobre 2024 à 9h00 et le mercredi 6 novembre 2024 à 17h00.

Les observations déposées seront consultables et communicables, au frais de la personne qui en fait la demande, au tarif de reproduction en vigueur, durant toute la durée de l'enquête.

Article 7 : Permanences de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites ou orales en mairie de Perros-Guirec aux dates et heures suivantes :

- mardi 8 octobre 2024 de 9h00 à 12h00
- vendredi 25 octobre 2024 de 9h00 à 12h00
- lundi 28 octobre 2024 de 13h30 à 17h00
- mercredi 6 novembre 2024 de 13h30 à 17h00.

Article 8 : Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai de l'enquête, soit le mercredi 6 novembre 2024 à 17h00, les registres d'enquête seront mis à disposition de la commissaire enquêtrice et clos par elle.

Après clôture de l'enquête, la commissaire enquêtrice rencontrera, dans un délai de huit jours le Président de Lannion-Trégor Communauté et lui remettra un procès-verbal de synthèse où seront consignées les observations écrites et orales. Le

Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

Président de Lannion-Trégor Communauté disposera alors d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 9 : Rapport et Conclusions

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, la commissaire enquêtrice transmettra au Président de Lannion-Trégor Communauté, le dossier de l'enquête accompagné des registres et pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.

Simultanément, elle transmettra une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal administratif de Rennes.

Une copie du rapport et des conclusions motivées de la commissaire enquêtrice sera déposée au siège de Lannion-Trégor Communauté à Lannion, en mairie de Perros-Guirec et en Sous-Préfecture de Lannion pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions motivées de la commissaire enquêtrice sera publiée (pendant une durée d'un an) sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté à l'adresse suivante : <https://www.lannion-tregor.com/>

Article 10 : Mesures de publicité

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans les journaux locaux ci-après désignés :

- Journal "Le Télégramme"
- Journal "Ouest-France"

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la 1^{ère} insertion et au cours de l'enquête pour la 2^{ème} insertion.

Cet avis sera publié par voie d'affiches au siège de Lannion-Trégor Communauté, à la mairie de Perros-Guirec et en différents endroits de la commune.

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

Article 11 : Autorité responsable

Le projet du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine du SPR de Perros-Guirec est conduit sous la maîtrise d'ouvrage de Lannion-Trégor Communauté.

A l'issue de l'enquête publique et en application de l'article R 153-15 du code de l'urbanisme, le Conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté sera chargé d'approuver le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de Perros-Guirec après avis de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable et du Conseil municipal de Perros-Guirec, et après accord du Préfet de Région. Le dossier sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport et des conclusions de la commissaire enquêtrice.

Toute information relative au projet et à l'organisation de l'enquête publique pourra être demandée auprès du service planification de Lannion-Trégor Communauté au 02 96 05 57 13 ou par courriel à : spr.perros-guirec@lannion-tregor.com.

Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

Article 12 : Exécution et copies

Monsieur le Directeur Général des Services de Lannion-Trégor Communauté, Madame la Cheffe de service comptable de Lannion, sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Sous-Préfet de Lannion
- M. le Président du Tribunal Administratif de Rennes
- M. le Maire de Perros-Guirec
- Mme Martine VIART, commissaire enquêtrice

FAIT à LANNION, le 31/07/2024

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DES ARRETES

**Le Président atteste le caractère exécutoire du présent arrêté, transmis au contrôle de légalité par télétransmission le 27/08/2024.....
publié, mis en ligne sur le site internet de LTC le 27/08/2024.**

**PO/Le Président,
Le Vice-Président,
Frédéric LE MOULLEC**



**PO/ Le Président,
Le Vice-Président
Frédéric LE MOULLEC**



Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

Lannion-Trégor Communauté

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

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

Par arrêté n° 24/147, le Président de Lannion-Trégor Communauté a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Perros-Guirec.

Objet et durée de l'enquête publique

Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec pour une durée de 30 jours consécutifs, du mardi 8 octobre 2024 à 9h00 au mercredi 6 novembre 2024 à 17h00.

Le dossier soumis à enquête publique comprend les pièces prévues à l'article R.123-8 du code de l'environnement : la notice de présentation, les pièces du projet de PVAP ; l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas, l'avis de la Commission Régionale de l'Architecture et du Patrimoine (CRPA) ; les avis des Personnes publiques associées.

Objectifs du projet

Le projet porte sur le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) qui constitue l'outil de gestion du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Perros-Guirec. Le PVAP comporte :

- Un rapport de présentation ;
- Un règlement écrit ;
- Un règlement graphique.

Commissaire enquêteur

Madame Martine VIART a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par décision du Tribunal administratif de Rennes en date du 9 juillet 2024.

Lieux de l'enquête publique, consultation du dossier d'enquête publique - Observations

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 pièces du dossier en version papier et un registre d'enquête seront tenus 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 sera 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/ville/>.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement 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 seront annexés au registre d'enquête publique disponible à l'hôtel de ville 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.

Pour être prises en compte, les observations devront être déposées entre le mardi 6 octobre 2024 à 9h00 et le mercredi 6 novembre 2024 à 17h00.

Les observations reçues seront mises en ligne sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté (<https://www.lannion-tregor.com/>).

Permanences du commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites ou orales en mairie de Perros-Guirec aux dates et heures suivantes :

- mardi 8 octobre 2024 de 9h00 à 12h00
- vendredi 25 octobre 2024 de 9h00 à 12h00
- lundi 28 octobre 2024 de 13h30 à 17h00
- mercredi 6 novembre 2024 de 13h30 à 17h00

Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai de l'enquête, soit le mercredi 6 novembre 2024 à 17h00, le registre d'enquête sera clos et signé par la commissaire enquêteur.

Après clôture de l'enquête, la commissaire enquêteur rencontrera, dans un délai de huit jours le Président de Lannion-Trégor Communauté ou son représentant et lui remettra un procès-verbal de synthèse où seront consignées les observations écrites et orales. Le Président de Lannion-Trégor Communauté disposera alors d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Rapport et conclusions

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, la commissaire enquêteur transmettra au Président de Lannion-Trégor Communauté, ou son représentant, le dossier de l'enquête accompagné du registre, des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Simultanément, il transmettra une copie du rapport et des conclusions motivées au président du Tribunal administratif de Rennes.

Une copie du rapport et des conclusions motivées de la commissaire enquêteur sera déposée au siège de Lannion-Trégor Communauté à Lannion, en mairie de Perros-Guirec et en Sous-préfecture de Lannion pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions motivées de la commissaire enquêteur sera publiée sur le site internet www.lannion-tregor.com, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an.

Autorité compétente

Le projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine du SPR de Perros-Guirec est conduit sous la maîtrise d'ouvrage de Lannion-Trégor Communauté.

A l'issue de l'enquête publique et en application de l'article R 153-43 du code de l'urbanisme, le conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté sera chargé d'approuver le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de Perros-Guirec dont le dossier sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport et des conclusions de la commissaire enquêteur.

Toute information relative au projet et à l'organisation de l'enquête publique pourra être demandée auprès du service planification de Lannion-Trégor Communauté au 02 96 05 57 13 ou par courriel à spr.perros-guirec@lannion-tregor.com.

Mesures de publicité

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans les journaux locaux ci-après désignés :

Journal "le Télégramme"

Journal "Ouest-France"

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la 1^{ère} insertion et au cours de l'enquête pour la 2^{ème} insertion.

Cet avis sera publié par voie d'affiches au siège de Lannion-Trégor Communauté, à l'hôtel de ville de Perros-Guirec et en différents endroits de la commune, ainsi que sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté à l'adresse suivante : <https://www.lannion-tregor.com/>





LANNION-TRÉGOR
COMMUNAUTÉ
LANNUON-TREGER
KUMUNIEZH

République Française
Département des Côtes d'Armor

LANNION-TREGOR COMMUNAUTE

CONSTAT D’AFFICHAGE

**PROJET DE PLAN DE VALORISATION DE L’ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DU SITE
PATRIMONIAL REMARQUABLE DE PERROS-GUIREC**

Avis d’ouverture d’enquête publique

Je soussigné, Monsieur Gervais EGAULT, Président de Lannion-Trégor Communauté,

CERTIFIE

- que l’avis d’enquête publique relatif au projet de Plan de Valorisation de l’Architecture et du Patrimoine (PVAP) du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Perros-Guirec est affiché depuis le 19 septembre 2024 et pour une durée au moins égale à un mois à :
 - L’accueil de la mairie de Perros-Guirec située 1, Place de l’Hôtel de Ville - 22700 Perros-Guirec (photo 1 et 2) ;
 - Au siège de Lannion-Trégor Communauté situé rue Claude Chappe - 22300 Lannion (photo 3).



Photo 1

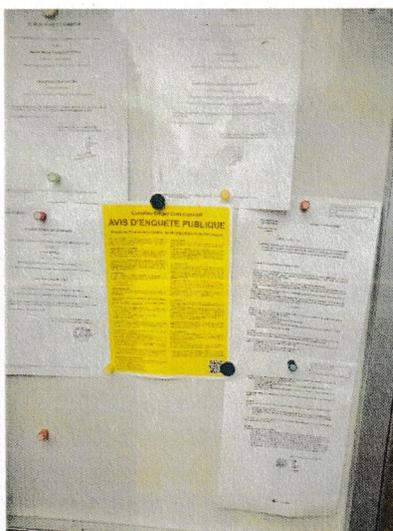


Photo 2



Photo 3

- que l'avis d'enquête publique relatif au projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Perros-Guirec est affiché depuis le 19 septembre 2024 et pour une durée au moins égale à un mois à huit emplacements stratégiques sur le territoire de Perros-Guirec :

- Parking du Parc des Sculptures (photo 4) ;
- Quai Bellevue/rue du Port (photo 5) ;
- Quai Bellevue/rue du Moulin (photo 6) ;
- Parking Yves Le Jannou (photo 7) ;
- Place des Halles (photo 8) ;
- Parking de Trestrignel (photo 9) ;
- Boulevard Yves Bonnot (photo 10) ;
- Service techniques de Perros-Guirec, route du Dolmen – 22730 Trégastel (photo 11).



Photo 4



Photo 5



Photo 6



Photo 7



Photo 8



Photo 9



Photo 10



Photo 11

Fait et délivré pour servir et valoir ce que de droit.

A Lannion, le 26 septembre 2024

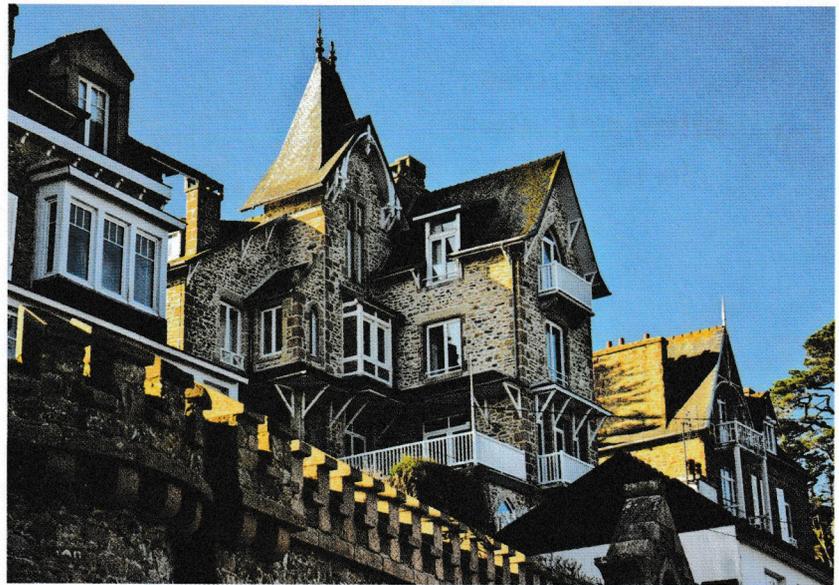
**Le Président,
Gervais Egault**

| 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.



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

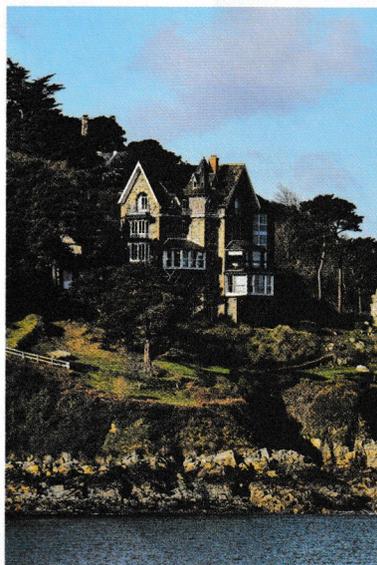
Vendredi 25 octobre, de 9h à 12h

Lundi 28 octobre, de 13h30 à 17h

Mercredi 6 novembre, de 13h30 à 17h



Flashez-moi pour plus d'infos !



| PATRIMOINE |

Le Plan de Prévention des Risques inondation et submersions marine (PPRI-sm)

L'élaboration du PPRI-sm de Perros-Guirec a été prescrite par arrêté préfectoral du 13 octobre 2022. L'étude porte sur les risques d'inondation par débordement du Cruguil, du Kerduel et de submersion marine le long du littoral. Le PPRI-sm devrait être approuvé au 1^{er} semestre 2025. Il vise notamment à délimiter les zones exposées aux risques, y réglementer tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement, de définir des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.



Flashez-moi pour plus d'infos !

| PATRIMOINE

Le PLUi-H

L'élaboration du PLUi-H (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) a été prescrite par Lannion-Trégor Communauté (LTC) le 25 juin 2019. Il devrait être approuvé courant 2026 et s'appliquera sur l'ensemble des 57 communes de LTC.

Pour vos contributions et observations pendant la phase de concertation du public :

- Mail : pluih@lannion-tregor.com
- Registres de concertation (mairie et siège de Lanion Trégor Communauté (LTC))
- Courrier adressé au Président de LTC



Flashez-moi pour plus d'infos !

Glossaire

ABF : Architecte des Bâtiments de France

AVAP : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

CLSPR : Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable

CNPA : Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture

CRPA : Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture

EBC : Espace Boisé Classé

ENS : Espace Naturel Sensible

LCAP : loi relative à la liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine

LTC : Lannion-Trégor-Communauté (communauté de communes)

MH : monument historique

PDA : Périmètre Délimité des Abords (de monuments historiques)

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Patrimoine

PVAP : Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

SPR : Site Patrimonial Remarquable

UDAP : Unité Départementale de l'Architecteur et du Patrimoine

ZPPA : Zone de Présomption de Prescription Archéologique

ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

Martine VIART
Commissaire enquêteur
13b rue de la Ville Offier
22190 Plérin
06 87 8 49 43

Plérin 14 novembre 2024

Monsieur le Président
Lannion-Trégor Communauté
Rue Claude Chappe
22300 LANNION

Objet : remise du procès-verbal des observations relevées durant l'enquête publique portant sur le projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine du Site patrimonial Remarquable de Perros-Guirec

E.P : 240000114/35

Monsieur le Président,

Le tribunal administratif de Rennes m'a désignée en qualité de commissaire enquêteur pour la conduite de l'enquête publique référencée ci-dessus.

Cette enquête publique s'est déroulée durant 30 jours consécutifs, du 8/10/2024 au 6/11/2024. Le siège de l'enquête était situé à la mairie de Perros-Guirec.

Durant cette période j'ai recueilli 30 observations par voie électronique et 25 sur le registre papier. J'ai reçu 36 personnes durant les permanences et une association en rendez-vous.

Dans le respect de l'article 8 « Clôture de l'enquête publique » de l'arrêté d'ouverture d'enquête n°24/147, je vous remets le procès-verbal des observations 8 jours après la clôture de l'enquête.

Toutefois, je précise que ce procès-verbal a été expédié par voie électronique aux services correspondants le mardi 12 novembre 2024.

Selon l'article R.123-18 « le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations »

Je vous prie d'agréer, **Monsieur le Président**, en l'assurance de ma considération distinguée

LTC -N°	Président	<input type="checkbox"/>	DGS	<input type="checkbox"/>
VP	VP	<input type="checkbox"/>	VP	<input type="checkbox"/>
DGA Attract	Strat & Part	<input type="checkbox"/>	DGA Res	<input type="checkbox"/>
- Eco	Comm	<input type="checkbox"/>	- RH	<input type="checkbox"/>
- Tourisme		<input type="checkbox"/>	- AJCP	<input type="checkbox"/>
- Sp/Cult		<input type="checkbox"/>	- AG	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	- DSI	<input type="checkbox"/>
DGA Solidar.		<input type="checkbox"/>	DGA Aména.	<input type="checkbox"/>
- Pers âgées	DGA Mob,déch,bâti	<input type="checkbox"/>	- Amén/Hab	<input checked="" type="checkbox"/>
- Enf/Jeun	- Déchets	<input type="checkbox"/>	- Eau/Ass	<input type="checkbox"/>
Cohés. soc	- Bâti/Éner	<input type="checkbox"/>	- Env	<input type="checkbox"/>
Finances	- Infras/Mobi	<input type="checkbox"/>		

Martine VIART

Commissaire enquêteur

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)

Enquête publique du 8 octobre au 6 novembre 2024
Arrêté n° 24/147 de Lannion Trégor Communauté

PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS

Commissaire enquêteur
Martine VIART

SOMMAIRE

- 1/ Rappel du projet p.3**
- 2/ Déroulement de l'enquête publique p.3**
- 3/ Observations et propositions du public p.5**
- 4/ Questions de la commissaire enquêteur p.102**

1/ Rappel du projet

1-1 Rappel du contexte

Perros-Guirec est une commune littorale, station balnéaire classée de tourisme, d'une superficie de 1 416 hectares dont la population permanente est de 7 089 habitants mais pouvant atteindre près de 40 000 personnes en été.

Le port de Perros est reconnu d'intérêt patrimonial.

Perros-Guirec est concerné par dix périmètres de protection des monuments historiques, notamment ceux de l'oratoire Saint-Guirec, d'un calvaire et de l'église Saint-Jacques pour les SPR, et par sept sites classés et sept sites inscrits dont plusieurs sont situés au sein des deux SPR.

Perros-Guirec est également concerné par le site Natura 2000 de la côte de Granit rose et des Sept-Iles (directive habitat) couvrant une partie du SPR de Ploumanac'h avec des espaces naturels sensibles du département des Côtes-d'Armor et des espaces du conservatoire du littoral.

Des espaces naturels présentent également une fonction de corridor écologique et de réservoir de biodiversité de la trame verte et bleue inscrit au SCoT.

1-2 Le projet

Le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine est un outil de gestion des sites patrimoniaux remarquables. Le PVAP est une servitude d'utilité publique dont l'objectif est de garantir la protection et la mise en valeur du patrimoine de façon durable et permettre d'établir des règles partagées entre la collectivité territoriale, l'architecte des bâtiments de France et la commission locale du SPR.

Le projet de PVAP a pour objet de promouvoir la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel et la qualité des paysages dans le respect du développement durable, au sein des deux sites patrimoniaux remarquables de « *Ploumanac'h - côte de Granit rose* » et « *balnéaire-littoral* » correspondant au bourg de Perros-Guirec et au hameau de Trestrignel.

Ces deux SPR représentent 14% du territoire communal (197ha).

Les deux sites patrimoniaux remarquables ont été ratifiés par arrêté du ministère de la Culture le 23/08/2022 (J.O le 10/09/2022)

Le PVAP approuvé s'imposera à tous pour la réalisation de travaux sur les immeubles, bâtis ou non bâtis, contenus dans le périmètre du SPR.

2/ Déroulement de l'enquête publique

2-1 Mesures de publicité et d'information

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 :

- Avis d'enquête affiché pendant 1 mois au siège de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale et/ou en mairie(s), avec mention de cet affichage dans un journal du département, publication au recueil des actes administratifs de la collectivité.

↳ L'avis de l'enquête publique relatif au projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec a été affiché et constaté par huissier dans les endroits suivants, à partir du 19/09/2024 pour une durée d'un mois minimum :

- Accueil de la mairie de Perros Guirec, 1, place de l'Hôtel de Ville
- Au siège de Lannion Trégor communauté, rue Claude Chappé – 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 » n°153 et sur les pages Facebook ;

↳ Les pièces du dossier en version papier ont été mises à disposition du public en mairie de Perros-Guirec aux heures et jours habituels d'ouverture durant 30 jours.

↳ Le dossier a également été disponible sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté à l'adresse suivante :

<https://www.lannion-tregor.com>

2-2 Observations et propositions du public

Le public a pu consigner ses observations : (article 6 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique)

- 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. Ces courriers ont été annexés au registre d'enquête publique disponible en mairie.
- 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. Les observations reçues par voie électronique ont été mises en ligne sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté (<https://www.lannion-tregor.com/>).

La commissaire enquêteur s'est tenue à la disposition du public durant quatre permanences :

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. J'ai rencontré Mme Pénot-Martin au 19 rue du Kern.

2-3 Bilan de l'enquête

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)

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

3/ Observations et propositions du public

Méthode de travail :

J'ai retranscrit la totalité des observations reçues entre le 8/10/2024 9h00 et le 6/11/2024 17h00.

Quand des observations viennent en complément ou en doublon, la référence du n° du courriel ou du n° sur le registre papier est précisée.

Vous trouverez ci-dessous, le relevé des observations et propositions du public sur la boîte courriel spr.perros-guirec@lanniontregor.com, puis celles relevées sur le registre papier.

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

- 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

Observations reçues par courriel entre le 8 octobre 9h00 et le 6 novembre 2024 17h00

Courriel n°1 9/10/2024

Sylvie BOURBIGOT

Objet : PVAP / enquête publique - Mme BOURBIGOT pour l'association Citoyen A Perros

L'association Citoyen À Perros organise une réunion vendredi soir pour mieux nous approprier le PVAP et en profiter pour essayer de rédiger des observations à porter à l'EP.

Pour cela, j'aurais souhaité avoir chaque représentation graphique du PVAP disponible en format papier permettant d'apprécier les détails (format A3 voire A2) et savoir s'il était possible de les emprunter et dans quelles conditions.

Si ce n'est pas le cas, nous nous débrouillerons !

Bien cordialement,

Sylvie Bourbigot

Présidente de l'association Citoyen À Perros

Courriel en réponse de LTC : Nous nous chargeons de faire des impressions du règlement graphique au format A3.

Courriel n°2 8/10/2024 (Voir registre papier R2)

BOUCHERIE BLANCHARD" Mr Blanchard Yoann - 15 rue du Maréchal Leclerc

Objet : Demande de modification - 15 Rue Maréchal Leclerc - Mr Blanchard

Suite à notre rencontre ce matin avec Mme Viart, commissaire enquêtrice, lors de la permanence en mairie de Perros-Guirec le mardi 8 octobre 2024, concernant l'enquête publique du PVAP, nous formulons notre souhait de modification de ce plan au sujet de l'emplacement du 15 rue Maréchal Leclerc à Perros Guirec.

En effet, le plan actuel indique un espace libre à dominance végétale. Or, il s'agit d'un lieu de stationnement, de livraison, de parking (cf photo jointe) pour notre commerce (boucherie).

Il n'y a pas la moindre verdure.

En ce sens, nous souhaitons la modification de ce plan.



Courriel n°3 10/10/2024

Jean-Yves KÉRAUDY 143 Boulevard Yvon Bonnot,

Objet : SPR Perros Guirec

Habitant Perros-Guirec, dans le périmètre concerné par l'enquête publique du SPR AVAP ("Balnéaire et littoral"), je vous prie de trouver en pièces jointes un dossier comprenant six fichiers (1 courrier et 5 photos) argumentant mes suggestions/remarques qui concernent essentiellement des oublis dans le repérage de mur de soutènement et de passage piéton.

Je reste à votre disposition- lors de l'une de vos permanences à la mairie de Perros-Guirec- pour venir soutenir ma démarche par des explications complémentaires.

En référence aux différents éléments du dossier du projet – objet de l'enquête publique, je souhaite apporter deux observations qui concernent : Les "murs de soutènement" et «les passages ou liaisons piétonnes", qui sont situés dans

mon quartier. En effet, je réside dans l'un des deux secteurs concernés de la ville de Perros Guirec -Boulevard de la Mer devenu Boulevard Yvon Bonnot- qui est compris dans le périmètre identifié "Balnéaire et littoral".

En référence au Rapport de présentation à la page 81

2 Enjeux et traduction réglementaire

2-1 Enjeux

Patrimoine architectural et paysage urbain

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

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

Les passages ou liaisons piétonnes à maintenir

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

En référence au Règlement Ecrit à la page 12

2 Règles urbaines

2-1-2 Mur de soutènement, mur de clôture, talus-mur, quai et cale

2.1.2.1.1 Les murs de soutènement, les murs de clôture (y compris les portes piétonnes et portails) et les talus-murs d'origine ou d'intérêt patrimonial sont maintenus et restaurés.

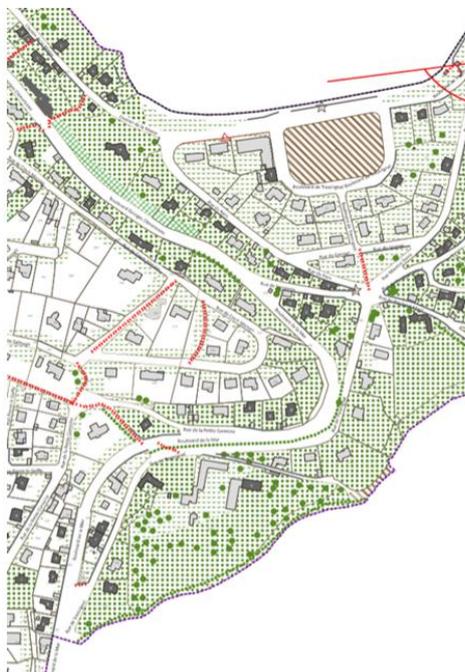
Dans le cas de travaux de restauration, ils sont traités selon des techniques adaptées dans le respect du caractère architectural et de mise en œuvre des matériaux.

2.1.2.1.2 Dans le secteur « Balnéaire et littoral », la surélévation des murs de soutènement suivant les mêmes techniques de mise en œuvre que le mur existant est autorisée dans la limite de 1.20 m maximum

2.1.8 Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer

L'objectif est de préserver et mettre en valeurs les principales sentes et chemins anciens qui maillent les quartiers balnéaires et résidentiels 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.

Extrait du document graphique



Mon constat

L'actuelle départementale urbaine RD 788 qui traverse la ville de la rue É.Renan/pont Couënnec à Trégastel est remarquable. (Boulevards.... De la mer/Y.Bonnot, ... Clémenceau.... De la Corniche... des Traouïero...)

En effet elle est remarquable par son profilé et ses courbes car elle a été conçue à l'origine dans les années 20 pour accueillir un chemin de fer. Le chemin de fer n'ayant jamais été réalisé, elle a été adaptée pour la circulation routière et c'est en grande partie de part et d'autre de cette « *trame viaire majeure* » dont fait partie le boulevard Yvon Bonnot (ex-boulevard de la mer) que se sont développées les résidences remarquables objet du présent SPR/PVAP.

Je souhaite apporter la remarque suivante : pour réaliser cet ouvrage (dans les années 20) le paysage perrosien a subi une transformation considérable de génie civil : par le creusement/rabattement de la roche et par l'élaboration de **murs de soutènement et de traversées de liaisons piétonnes**. Ils font partie pour la plupart du domaine public (Communal ou départemental) c'est le cas dans mon secteur.

J'estime que dans le rapport de présentation ainsi que dans les documents graphiques (sur les périmètres concernés par le SPR) **les murs de soutènement** ne sont pas suffisamment mis en évidence, ni repérés et cependant ils méritent une attention particulière.

De même **une liaison piétonne** n'a également pas été repéré dans le document graphique.

De mon point de vue ces éléments contribuent au patrimoine architectural et paysage urbain et participent à la richesse du tissu viaire.

C'est pourquoi j'ai souhaité porter à la connaissance les oublis suivants :

Je demande que dans le document graphique soient repérés clairement **les murs de soutènement**

- Compris entre le boulevard de la mer (boulevard Bonnot) et la rue de Trestrignel (environ 250 M linéaires)
- Celui le long du boulevard Clémenceau (environ 150 M linéaires)
- Ainsi que le cheminement piéton qui traverse le boulevard de la mer/Y Bonnot (dans la partie haute) pour rejoindre Trestrignel :

Car ces éléments structurants répondent aux critères des Règles Urbaines décrites page 12 du Règlement Écrit (rappelé ci-dessus)

Pour argumenter mon propos, en pièces jointes vous trouverez 5 fichiers :

- 1 - Voir repérage dans « *document graphique* » ; Remarques document graphique jky SPR.pdf
- 2 - Photo 1 murs de soutènement 250 M linéaires rue de Trestrignel.pdf
- 3 - Photo 2 Arcades masqués rue de Trestrignel.pdf
- 4 - Photo 3 Escalier existant entre boulevard Bonnot et rue de Trestrignel.pdf
- 5 - Photo 4 mur de soutènement existant boulevard Clemenceau.pdf

Je vous remercie par avance pour l'intérêt que vous porterez à ma demande point

51 rue de Trestrignel



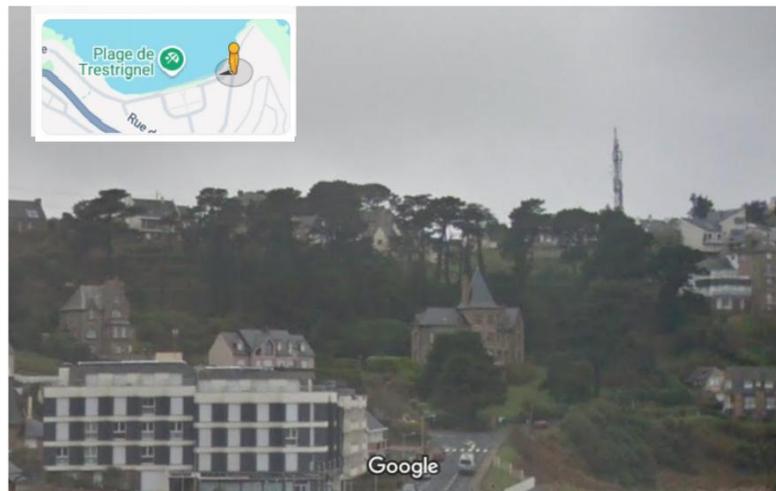
52 rue de Trestrignel



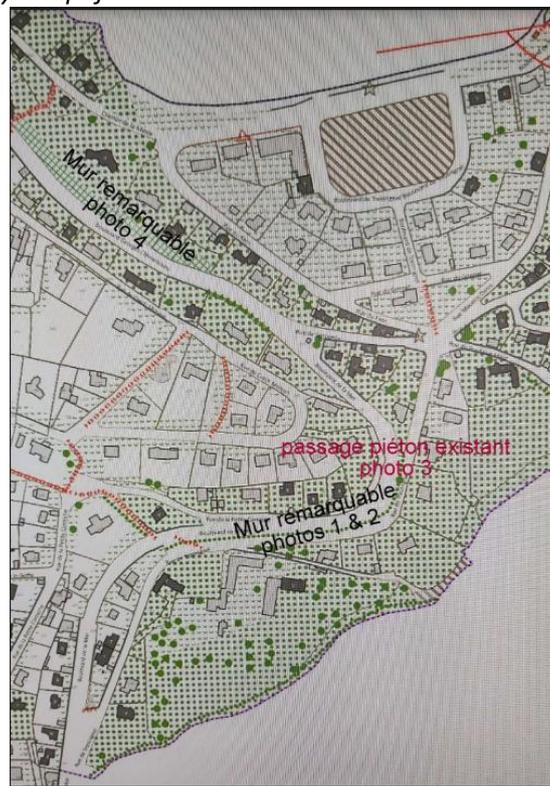
56 rue de Trestrignel



24 rue Maurice Denis



Remarques document graphique jkySPR.pdf



Courriel n°4 14/10/2024

Roger LOCHOU

Objet : PVAP de Perros (partie balnéaire et littoral)

Je remarque que sur le plan, figure l'ancien accès piéton (du milieu) à Porz Nevez .

Cet accès a été cédé à un des propriétaires voisins, malgré l'avis négatif du commissaire enquêteur.

Les travaux entrepris par ce propriétaire font que l'accès à ce sentier est devenu impossible.

L'installation en cours d'une structure métallique condamne l'accès depuis la venelle.

Je suppose que ces travaux ont fait l'objet d'une demande de travaux ou d'un permis de construire.

Courriel n°5 17/10/2024

Quentin LE HERVÉ

Objet : PVAP Perros

J'ai parcouru le projet de PVAP de Perros-Guirec.

J'ai remarqué que :

Dans le projet de règlement, à l'annexe 2 (éléments extérieurs particuliers), l'élément n°13 (page 107) et le n°19 (p.109) bien que listés différemment, constituent en réalité le même monument : la guérite de douanier de la Pointe du Château (rue du Pré Saint-Maur). Il n'y a pas de poudrière connue sur cette zone. Je pense qu'une batterie de canon a pu occuper la zone, à l'est de AS69 mais je n'ai jamais mené de recherches biblio... C'est un constat personnel in-situ.

En lien avec cette guérite, une coquille sur les deux règlements graphiques cette-fois, l'élément 18 (Poudrière de Ploumanac'h) est indiqué sur la carte de Trestrignel (au niveau de la Pointe du château), et l'élément 19 (à supprimer du coup ? doublon avec le 13) est référencé sur la carte du SPR de Ploumanac'h... Si suppression de 19, ça engendre un trou de 18 à 20...

Le chaos du Bélier ainsi que le chaos du Sphinx, quand même bien connus et caractéristiques, n'apparaissent pas sur les cartes.

Annexe 5 : transformer « liste des espèces végétales interdites » par « liste des espèces végétales à proscrire ».

Réglementairement, la Commune n'a pas le pouvoir d'interdire la plantation/détention de certaines espèces (à mon grand regret).

Courriel n°6 22/10/2024

Jehan de FRANCE

Objet : Angle rue Marechal Joffre et rue des Halles

Suite à une incompréhension de ma part, je souhaite avoir de plus amples informations concernant les parcelles qui m'appartiennent dans cet angle.

Parcelles 518, 520 et 409



Souhaite construire un garage en extension de l'habitation

Courriel n°7 25/10/2024 (voir registre papier R8)
Geneviève MENGUY – 8 rue de l’Oratoire – Ploumanac’h

Objet : Enquête publique

Suite à notre échange de ce matin vendredi 25 octobre. Je vous adresse des photos explicites. Je souhaiterais abattre cet arbre gênant pour les voisins puisqu’il se situe au raz de leurs fenêtres et verdit les toitures. Le système racinaire est déstabilisé depuis des travaux de voirie qui ont entraîné des dommages chez le voisin ou filaient les racines. Le système racinaire est maintenant chez moi et je ne peux plus me garer puisque que le sol s’est soulevé et court sous la maison. Aussi Lannion Trégor est passé réaliser un contrôle défavorable puisque les racines ont envahi le regard des eaux.

Les questions qui priment sont :

Qui décide de classer cet arbre et comment on laisse un arbre prendre cette ampleur d’autant qu’il poursuit sa croissance ? Je ne souhaite pas engager ma responsabilité selon l’évolution de ce dernier. Les supports numériques comme Google earth ne mettent pas en lumière les problèmes puisque le portail est fermé mais ces photos sont parlantes, le stationnement dans la commune est compliqué et doublement lorsque l’on ne peut plus stationner chez soi.

Je souhaite rénover et agrandir cet habitat mais avec cet arbre je ne peux rien envisager de tel.

Dans l’attente de vous lire je vous remercie



Courriel n°8 28/10/2024 (Voir registre papier R11-C11)

HeG Architecture – Gérald HECQUET

Remarques générales sur le règlement écrit

En tant qu'architecte réalisant régulièrement des demandes de permis en secteur SPR j'ai identifié quelques points pour lesquelles je risque d'éprouver des difficultés d'interprétation (ouvrant donc la porte à plusieurs interprétations possibles) :

Page 29 (2.3.1.2.1.4.7.1) :

"La création de lucarnes à 2 pans ou à pignon droit est autorisée" Même après recherches je ne sais pas interpréter "lucarne à pignon droit" (synonyme d'une lucarne à deux pans ?) peut-être préciser dans le glossaire ?

Page 32 (2.3.1.2.4.2) :

"Les terrasses existantes ne peuvent pas être construites." J'ai mis un peu de temps à comprendre car elles sont en quelque sortes "déjà construites" !

Puis j'ai compris le sens. Je recommanderais plutôt une formulation du type : "Il est interdit de construire sur ou à la place d'une terrasse existante."

Page 33 2.3.1.3.1.4.5 :

"Il est interdit de mettre en œuvre deux rangs de percement." Je ne sais pas comment interpréter cette interdiction.

Pose en feuillure :

"Seule la pose en feuillure est autorisée." Ce terme n'est pas défini dans le glossaire et, après recherche, pourrait renvoyer à plusieurs interprétations : l'inverse d'une "pose en rénovation", ou cela renvoi parfois à la forme du percement côté intérieur.

Si l'objectif est juste d'interdire la pose en rénovation, la deuxième phrase n'est pas nécessaire, ou alors pourrait être quelque chose comme "Seule la pose après dépose totale est autorisée".

Les menuiseries grand jour :

"Les menuiseries grand jour sont interdites." Petite remarque très anecdotique mais il serait peut-être préférable de ne pas concerner les très petits percements avec une phrase comme "Les menuiseries à vitrage grand jour sont interdites pour tout percements de plus de 20 cm de largeur ou de hauteur".

J'ai aussi rajouté le mot "vitrage" car le glossaire ne parle pas de "menuiserie grand jour" mais de "vitrage grand jour", ce qui le rend plus facile à retrouver.

Garages :

"La surélévation des garages à toit plat (...) par un volume est interdite". Je ne comprends pas pourquoi interdire la création d'un ouvrage qui pourrait au contraire embellir une construction qui serait potentiellement inélégante. Pourquoi ne pas laisser la possibilité à l'ABF au cas par cas d'autoriser un embellissement de volumes à toit plat par une surélévation contrôlée ?

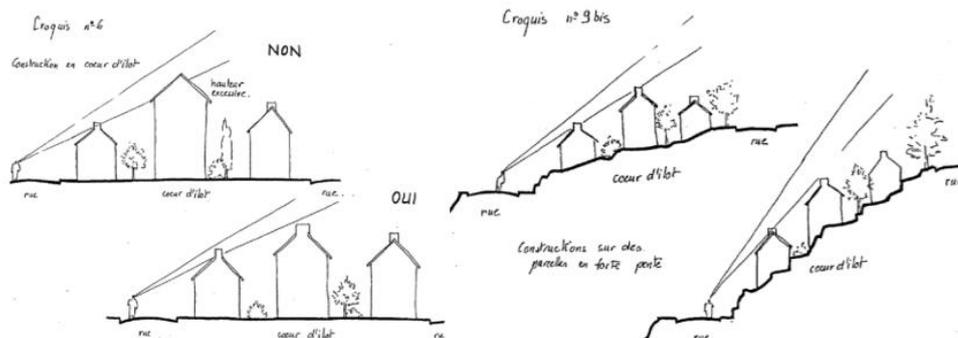
Page 69 (2.3.4.2.2) :

"Les constructions neuves ne doivent pas masquer par leur implantation les façades principales des immeubles protégés" Cette règle s'applique-t-elle que pour une même unité foncière ou aussi si l'on masque la façade principale d'un voisin ?

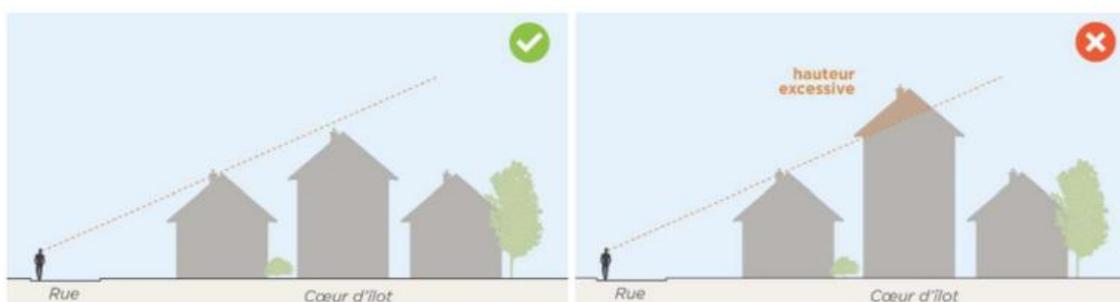
Page 73 (2.3.4.3.4) :

"Aucune implantation en cœur d'ilot ne dépasse du front de rue bâti" Attention différentes interprétations possibles : est-ce qu'il ne faut pas que ça "dépasse" depuis la rue (altimétrie relative) ou selon une altimétrie absolue (niveau de la mer "NGF"). Logiquement selon une altimétrie relative, étant donné que ce qui importe c'est le visible.

L'ancien règlement comportait un schéma qui tenait compte de la pente, il ne fallait pas que la construction sur l'arrière dépasse par rapport à la construction sur rue mais depuis un point de vue humain depuis la rue.



Les nouveaux schémas ne présentent qu'un scénario sur terrain plat, laissant une part d'interprétation trop importante.



Le présent règlement proposé à enquête publique évite par contre ce flou en page 76 en incluant un scénario de pente. L'idéal serait de faire de même pour la page 73.

Page 75 (2.3.4.4.7) :

"Les constructions neuves présentent un épannelage dans la pente."

1/ "Épannelage" même après recherche je ne sais pas comment interpréter ce terme. Doit-on lire "Les constructions neuves s'implantant dans une pente." ?

2/ Je ne comprends pas pourquoi contraindre la hauteur dans le règlement alors que le PLU contraint déjà des hauteurs maximales par rapport au terrain naturel. Cela signifie traiter très différemment (voire faire un très grand écart, selon le classement UC UB UA) les propriétaires à 1% de pente près. N'est pas un risque de grandes variations de hauteurs entre les bâtiments ?

Un risque de "triche" de terrain pour ceux qui sont "limite", avec donc sur un même front bâti des soumis et non soumis (ou des tricheurs et non tricheurs). N'est-il pas plus simple de laisser faire le PLU en termes de hauteurs ? Il y a sans doute une très bonne raison pour cette règle de hauteur pour les terrains de plus de 10% mais je n'ai pas les compétences ou l'expérience pour l'appréhender et souhaiterais comprendre.

Courriel n°9 28/10/2024 (voir registre papier R17)

M. Bernard de VERGNES

OBJET : Observations sur le projet de PVAP de Perros-Guirec

Madame la Commissaire enquêtrice,

A la lecture des différents documents du projet de PVAP, en particulier le « rapport de présentation », « le règlement graphique Balnéaire et Littoral » et le PLU, je m'interroge et vous sollicite pour les 2 points suivants :

Point n°1 - typologie des espaces non bâtis à Trestrignel

Je ne comprends pas pourquoi certaines parcelles le long de la rue du Kern (partie Sud) qui sont qualifiées « d'espace perçu » dans le rapport de présentation (fig. 45, p37) deviennent qualifiées de « parc ou jardin de pleine terre » sur le « règlement graphique balnéaire et littoral » ?

Ma parcelle cadastrée AS4 a une surface de 598 m² (1000 m²) avec un bâti en limite de parcelle le long de la rue du Kern. Pour ces raisons, cette parcelle ne peut donc n'être classée qu'en « espace libre à dominante végétale » sur le « règlement graphique balnéaire et littoral », et en aucun cas en « parc ou jardin de pleine terre ».



Extrait du rapport de présentation - carte des typologies des espaces non bâtis secteur balnéaire et littoral (fig. 45, p.37) orange : espace perçu vert clair jardins



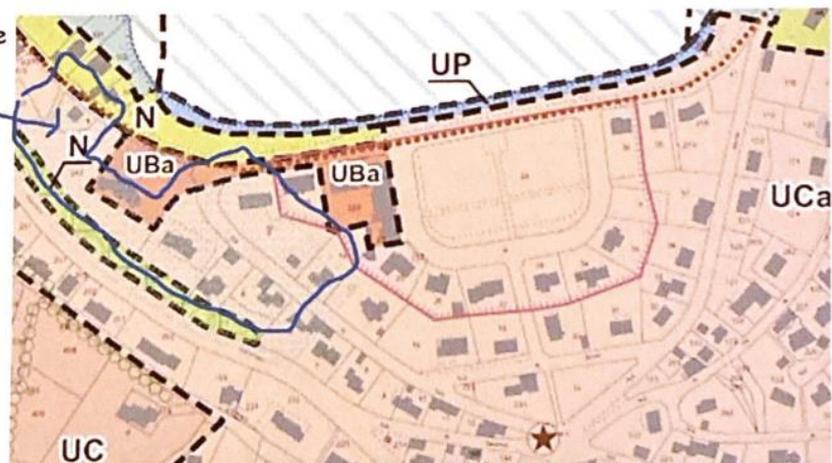
Règlement Balnéaire et Littoral

-  Parc ou jardin de pleine terre
-  Espace libre à dominante végétale

Point n°2 - Zone de point de vue - partie Ouest de Trestrignel

Dans le PLU figure une zone « point de vue » sur la partie ouest de l'anse de Trestrignel (voir tracé bleu sur carte ci-dessous).

«Zone de point de vue» identifiée sur le PLU ?



LES ÉLÉMENTS NATURELS À PROTÉGER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER, AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME (SOUMIS À DÉCLARATION PRÉALABLE)

-  Zones humides
-  Point de vue

Je vous sollicite pour que cette zone de point de vue (cône de vue cf PLU article 13) soit reprise dans le PVAP pour les raisons suivantes :

- Il s'agit d'un cône de vue d'intérêt majeur pour les promeneurs empruntant le chemin de la Messe, le boulevard Clémenceau, la rue Maurice Denis ou la rue du Kern pour apprécier l'esthétique du bâti et du paysage qu'offre l'amphithéâtre de Trestrignel ;

- Je me permets également de vous rappeler l'esprit dans lequel a été mis en place le lotissement de Trestrignel, mentionné lors d'un jugement gagné en 2008 par les requérants pour trouble anormal de voisinage :

« Sur le bien-fondé de la demande » :

(..) Or, il est également établi que le site de Trestrignel a été choisi par le créateur du lotissement en 1895, car on pouvait y construire sur plusieurs niveaux avec vue sur mer ;

(...) En effet, le trouble anormal de voisinage est d'abord caractérisé par l'existence d'un trouble d'agrément étant incontestable que l'acheteur d'un bien immobilier sis sur un site tel que Trestrignel l'achète avant tout pour pouvoir bénéficier d'une vue imprenable sur la mer et d'un certain confort de vie.

Le trouble anormal de voisinage est ensuite caractérisé par l'existence d'un trouble économique en ce que la perte de vue sur mer risque de faire perdre une très grande valeur à l'immeuble en cause alors même que les propriétaires avaient eux payé ce droit de vue lors de leur acquisition ».

En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à mes 2 demandes, dans l'attente de vous lire, je vous prie de croire Madame la commissaire enquêtrice à l'expression de mes sentiments distingués.

Courriel n°10 – 30/10/2024 (Pièces jointes – 24 pages)

M. David PALISSIER

Suite à notre entrevue vendredi 25 octobre en la mairie de Perros-Guirec, je fais suite à notre échange.

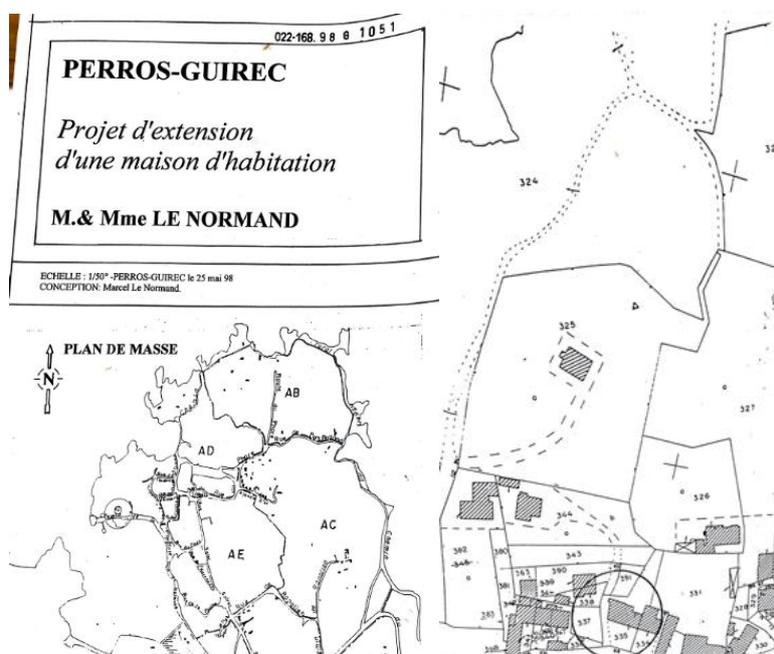
Le PVAP prévoit de classer l'intégralité de la maison **située au 98 chemin de la pointe** en maison à "travées régulières" sans tenir compte de l'extension réalisée en 1998 dont vous trouverez le PC en pièce jointe, ainsi que les échanges courriers des anciens propriétaires concernés et quelques photographies.

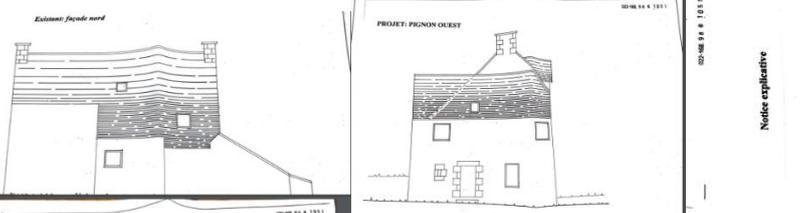
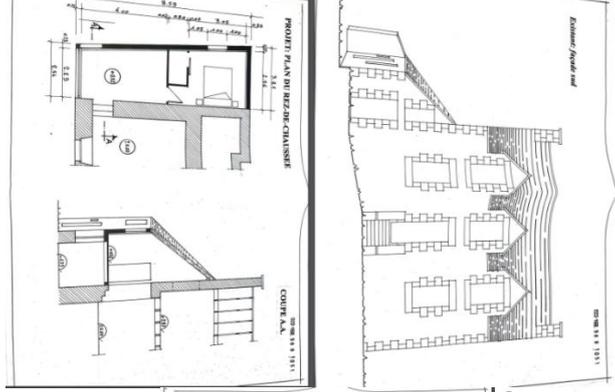
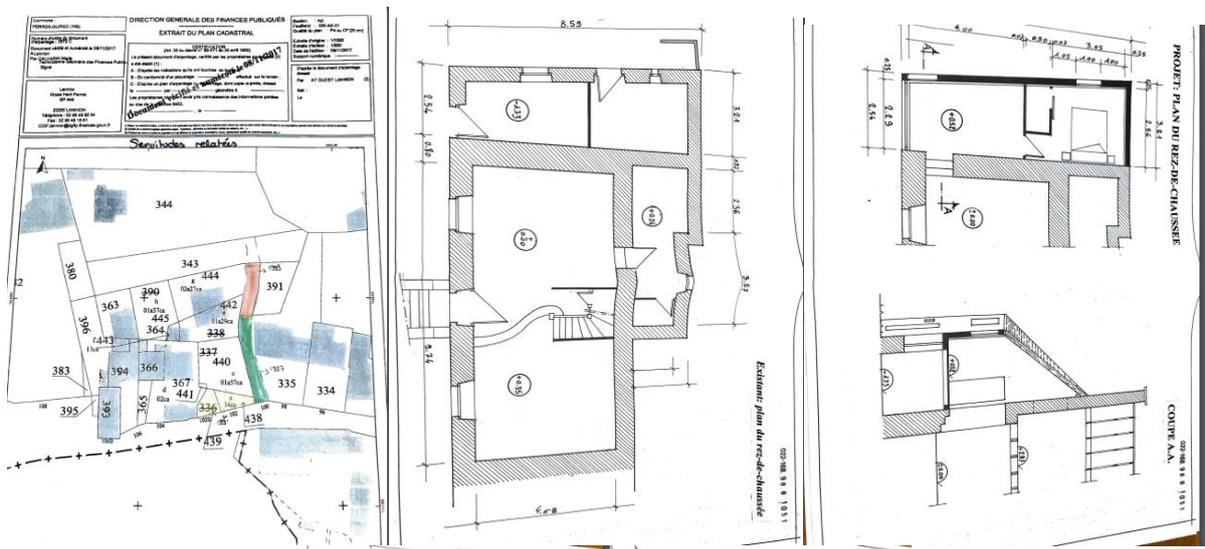
Cette extension est problématique car **elle n'est pas conforme au PC** délivré en 1998 et empiète de 70cm sur la servitude de passage dont la parcelle est grevée, rendant difficile l'accès au numéro 100 et au numéro 102.

La situation est parfaitement connue des services d'urbanisme de la Ville de Perros Guirec qui n'a jamais souhaité la corriger et a été dénoncée récemment par l'Architecte des Bâtiments de France lors de la rénovation du bâtiment par les propriétaires actuels.

Classer l'intégralité de cette construction empêcherait tous recours des parties lésées possibles jusqu'en 2028.

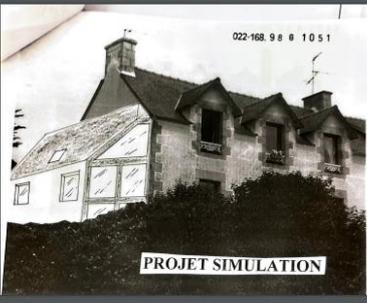
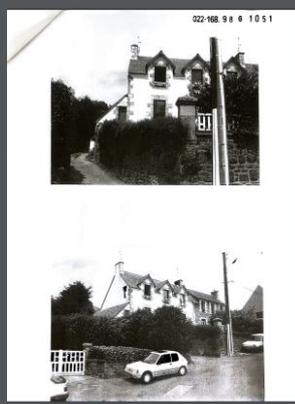
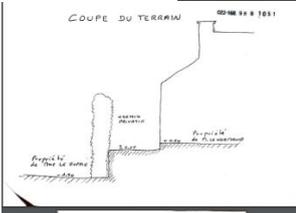
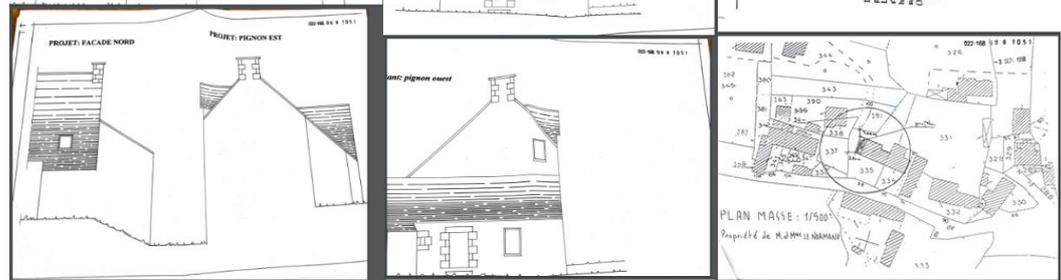
Nous demandons par conséquent à ce que cette construction ne soit pas considérée par le PVAP tant que l'accord amiable ou judiciaire en cours n'est pas éteint





Notice explicative

La propriété est située au 111 chemin de la pointe, en bordure du pont de Pénissac. Elle est destinée à être utilisée comme logement. Il s'agit de rénover la structure existante en plusieurs étapes, dans le respect des règles de conservation du patrimoine architectural. Le règlement d'urbanisme applicable pour déterminer la destination de la propriété est en vigueur. Le plan de masse est en vigueur. Le terrain est en zone URB.



Questions d'ordre général :

1. Comment seront instruits les Permis de construire et les Déclarations préalables entre la mise en application du PVAP et la mise en place (après réalisation) du nouveau PLU par les intervenants divers (LTC, Urbanisme de la ville, ABF...) ?
2. Sait-on aujourd'hui quelles seront les orientations du futur PLU (puisqu certaines règles et zones ne dépendront plus du SPR et de l'ABF) et comment peut-on participer aux concertations ?
3. Comment a été établi le règlement graphique du PVAP (quelles bases et données ont servi à l'élaboration proposée) et quelles ont été les motivations des différents classements ?
4. A quoi a servi le diagnostic du rapport de présentation (Pages 35 à 37) et quelles ont été les motivations et les objectifs amenant à ne pas suivre les protections proposées ?
5. Comment les commentaires (observations) transmis à la Commissaire Enquêtrice seront-ils pris en compte par LTC ? Comment les personnes ayant laissé des questions à l'enquête publique auront-elles les réponses et sauront-elles si leurs observations et remarques ont (ou n'ont pas) été prises en compte ? (Les documents seront-ils consultables avec un indice de révision par exemple)
6. A l'issue de l'enquête publique de modification du périmètre du SPR et des PDA de 2022 et des commentaires ou questions des administrés, y a-t-il eu des ajustements des périmètres ? Si non, pourquoi ?

Analyse du règlement écrit du PVAP :

- 1- D'une manière générale, le document est tellement détaillé qu'il me semble globalement plus « flou » que le règlement actuel qui est finalement beaucoup plus simple et donc plus clair

- 2- Page 18 :

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

2.1.7.1.1 Seuls sont autorisés les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général et liés aux immeubles protégés. »

Cela signifie-t-il à terme ou dans la modification du PLU que ces zones seront préemptées / expropriées ?

- 3- Page 60 : cela concerne les immeubles bâtis non protégés et la réglementation sur les hauteurs

Article 2-3-2-2-1 (sous articles 1 à 4)

Cela me semble très subjectif et possiblement sujet à contestation. En effet, comment se définit un bâtiment en rupture d'échelle ? Quelles seront les références (est-ce l'échelle de la rue, de la zone, de l'ilot ?)

- 4- Page 71 : hauteur et implantation des constructions neuves

Comment interpréter la hauteur des bâtiments sur les parcelles voisines ne peuvent pas servir de référence (Quelles seront les références, est-ce l'échelle de la rue, de la zone, de l'ilot ?)

- 5- Page 76 :

Pourquoi proscrire complètement les toitures terrasses en zone SPR (alors que la page 81 du rapport de présentation dit vouloir favoriser les constructions contemporaines) ?

On pourrait imaginer que le choix de la couverture pourrait dépendre du projet en imposant par exemple la végétalisation (qui permet une certaine rétention et régule l'écoulement des eaux pluviales). De plus, une toiture terrasse étant moins haute, cela permettrait, sur les espaces donnant sur la mer, de limiter les hauteurs (comme dans le règlement actuel d'ailleurs).

- 6- Page 74 à 76 : erreur de numérotation dans les paragraphes de l'article 2-3-4-4

- 7 - Page 76 : cas particulier des terrains en pente :

Le schéma me semble faux ou ne correspond pas à l'article au-dessus : il indique « minimum » au lieu de maximum et la légende précise « façade de plus de 12m » au lieu de façade de moins de 12m. Donc, le dessin n'est pas cohérent avec le titre et la légende.

Je ne suis pas certaine qu'il soit facile d'allier la règle de hauteur maximum avec un terrain en pente dans les 2 sens

- 8 - Page 76

Implantation sur 2 terrasses maximum. Il est précisé que l'objectif est de diminuer les déblais remblais.

Plus on construit en terrasse, plus on limite les déblais remblais en adaptant la construction au plus près du terrain. Dans l'attente des réponses à mes questions, je vous prie de croire, Madame la Commissaire Enquêtrice, en l'expression de ma considération distinguée.

Courriel n°12 4/11/2024 (complément du registre papier R14)

M. Arnaud CHAPERON (Cc: Chaperon guy)

Objet : Enquête publique PVAP du SPR à l'attention de Martine Viart commissaire enquêtrice

Je m'appelle Arnaud Chaperon, copropriétaire de la villa Ker An Gwell au 38 chemin de la Messe à Perros-Guirec avec mon cousin germain Guy Chaperon.

Je fais suite à notre conversation à la mairie de Perros, et aux commentaires que nous avons mis dans le registre sur place, pour compléter mon analyse sur le sujet PVAP et ce après avoir rencontré le maire de Perros à Ker an Gwell mercredi dernier :

1. Tel qu'il est rédigé, si le PVAP avait été opérationnel en 1999 quand mon cousin et moi-même avons repris la propriété de mon grand-père après 30 ans d'indivision à l'échelle de la génération de nos parents (ils étaient 6), jamais nous n'aurions pu mettre en œuvre notre projet de reprise et Ker an Gwell aurait été racheté par un des promoteurs qui tournait autour.

Transmettre à nos enfants cette villa aujourd'hui en copropriété est notre vœu le plus cher : ce seront les 4ème et leurs enfants, la 5ème génération. Toute transmission familiale requiert de légères transformations pour faciliter les équilibres entre membres indivis, augmenter son habitabilité pour faire face à un nombre croissant de cousins tout en gardant l'esprit architectural de cette villa familiale centenaire sur un site d'exception.

Le PVAP doit concilier la protection du patrimoine tout en préservant la capacité de ceux qui l'ont créé et entretenu de la transmettre à leurs descendants : c'est aussi l'intérêt de la commune de préserver ce tissu de valeurs familiales.

Dans ce cadre, il est important que le document n'oublie pas d'intégrer la notion de transmission familiale et à ce titre ouvre la possibilité dans un processus cadré d'avoir un mécanisme de dérogation. Dans notre cas, il s'agira surtout d'augmenter légèrement la surface habitable de Ker an Gwell (par exemple en couvrant certaines terrasses aujourd'hui découvertes (ce qui de facto en créerait d'autres découvertes au-dessus) tout en gardant à Ker an Gwell sa très belle harmonie architecturale de style anglo normand. Le projet de transmission à nos enfants respectifs (4 chacun et déjà une bande de cousins de 23 petits enfants) mûrit mais ce sera à nos enfants de le réaliser en puisant dans leur entente forgée par leurs souvenirs communs pour trouver les consensus nécessaires dans une copropriété à plus de membres. C'est la raison pour laquelle nous souhaitons que les contraintes imposées par le PVAP ne soient pas incompatibles avec notre projet de transmission.

2. Constructibilité : j'ai eu l'impression en lisant le texte que le parc de Ker an Gwell ne serait plus constructible alors que Ker an Gwell est classé en zone UCa constructible côté terre dans le PLU, ce que nous a bien confirmé le maire. Ceci est très inquiétant et il est important que le PVAP soit non seulement cohérent avec le PLU mais ne le remette pas en cause.

A nouveau je reviens sur le passage d'une génération à la suivante en 1999 : pour faciliter la sortie de l'indivision un de mes oncles avait repris un bout de terrain pour le transmettre à son fils, un autre de mes cousins germains qui a fait construire il y a 20 ans une maison au sein du parc de mon grand-père.

La constructibilité est aussi un atout pour la transmission.

En conclusion, il serait impensable et catastrophique que le PVAP empêche toute extension et remette en cause le PLU de Ker an Gwell ce qui ruinerait toute possibilité de transmission à nos enfants alors même que mon grand-père qui a été le pionnier à Ker an Gwell nous avait fait promettre de garder Ker an Gwell dans la famille et de ne pas céder aux tentations des promoteurs attirés par la vue exceptionnelle du site.

Je vous fais toute confiance Madame pour amender le texte du PVAP pour concilier les exigences de la préservation des villas classées balnéaires du patrimoine de Perros avec celles de la transmission familiale sur plusieurs générations. Si vous le souhaitez, je suis disposé à vous proposer des éléments de langage qui vont en ce sens.

Courriel n°13 4/11/2024

M. Jean POUPEAU – 25bis rue du Kern

Objet : observations sur le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec (à consigner au registre de l'enquête publique.)

Pièces consultées :

- Notice de présentation de révision du site patrimonial remarquable de la Ville de Perros-Guirec (mai 2001)
- Rapport de présentation du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (07/02/2023)
- Règlement écrit du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (07/02/2023)
- Règlement graphique du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (07/02/2023)

Suite à l'analyse des différents documents consultés, je souhaite que soient consignées mes observations transmises par ce courriel et à déposer dans le registre de l'enquête publique.

Propriétaire de la parcelle cadastrée AS244, ma femme et moi-même avons fait figurer par le notaire, maître Inizan, lors de l'achat de notre terrain en 2004, une clause de « non altius plantandi et non altius tollendi », stipulant qu'afin de préserver notre vue mer, le propriétaire de la parcelle cadastrée AS243, devait faire procéder à l'élagage d'un conifère située près de l'entrée de sa propriété. Cet arbre ne devrait pas dépasser une hauteur de huit mètres. Malgré plusieurs demandes, depuis 2022, le propriétaire actuel n'a toujours pas accédé à ma requête.

Nos deux parcelles étant susceptibles d'être classées en « Parc ou Jardins de Pleine Terre », je souhaiterais savoir si ce classement venait à être établi, quelle clause (acte notarié ou SPR) viendrait s'appliquer.

Par ailleurs, pourquoi ne pas conserver dans la révision ou modification du PLU, la notion de cône de vue notée dans l'actuel PLU, s'appliquant à la partie ouest de l'amphithéâtre de Trestrignel qui permet aux promeneurs d'en profiter depuis le boulevard Clémenceau, le Chemin de la Messe et la rue du Kern. La perte de la vue mer est considérée comme un trouble de voisinage comme stipulée dans l'acte notarié en ma possession.

Dans l'attente d'une réponse à mes interrogations, je vous prie de recevoir, Madame la Commissaire Enquêtrice, mes salutations respectueuses.

Courriel n°14 4/11/2024

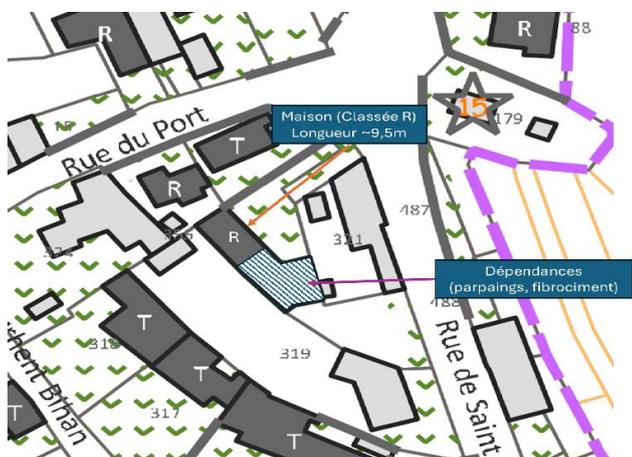
Mme Geneviève VERMEERSCH

Je suis la fille du propriétaire du bien situé au 69 rue Saint Guirec, Ploumanac'h, 22700 Perros-Guirec.

Je vous contacte pour vous faire part d'une erreur notée lors du référencement de la maison. En effet, si la partie habitable de la maison peut être qualifiée de « balnéaire ou néo-bretonne » (type R sur le règlement graphique), les dépendances ont aussi été incluses. Ces dépendances sont une suite d'ateliers et garages, construites en parpaings avec un toit fibrociment amianté, qui ne présente aucun intérêt esthétique ni historique. Ces dépendances dégradent l'aspect visuel de la maison. Ces dépendances devraient être déclassées comme « immeubles non protégés » (gris clair sur le règlement graphique).

Vous trouverez en pièce jointe un plan afin de vous aider à différencier la partie maison (environ 9,50m de long) de la partie dépendances.

Nous vous remercions par avance et nous nous tenons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.





Courriel n°15 5/11/2024 (complète le courriel n°12)

M. Guy CHAPERON

Objet : Enquête publique PVAP du SPR à l'attention de Martine Viart commissaire enquêtrice

Mon cousin Arnaud a parfaitement résumé la problématique du PVAP concernant la transmission de notre villa balnéaire Ker an Gwell à nos enfants.

J'ajoute les points suivants :

- En ce qui me concerne, j'ai donné, il y a plusieurs années, la nue-propriété de Ker an Gwell à mes quatre enfants (en copie de ce mail) [pas de pièce jointe au mail](#)
- Le jardin de Ker an Gwell ne peut être considéré comme un parc ou jardin de pleine terre car il est occupé en grande partie par un tennis en béton et une gloriette ;
- Nous avons rencontré Mr le Maire qui s'est montré réceptif à nos arguments.

Courriel n°16 5/11/2024

M. Dominique DUFUMIER 6 rue Maurice Denis

Objet : observations sur le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine, à l'attention de Mme Martine VIART et à Monsieur le Maire

J'ai participé à la réunion publique du 9 juillet et j'ai parcouru rapidement les documents soumis à l'enquête publique, sans les avoir lus de manière exhaustive, mais je me permets de vous faire part des 3 observations suivantes :

- une lacune concernant la mise en valeur du patrimoine sur le secteur Trestrignel, puisque les maisons situées sur le haut de la presqu'île de Trestrignel sont fortement dévalorisées par la présence des lignes électriques et téléphoniques aériennes. Alors que les lignes situées dans le bas de la presqu'île ont été enterrées depuis une ou deux dizaines d'années, celles situées rues Maurice Denis et rue du Pré de Saint Maur continuent de polluer le paysage pourtant remarquable de ce secteur ;

- Un problème concernant la guérite située au 49 de la rue du Pré de Saint Maur. Celle-ci est bien classée dans le petit patrimoine à préserver de la commune (page 73). L'accès à cette guérite était entièrement libre avant la construction de la maison individuelle sise à cette adresse, il y a environ 30 ou 40 ans et il était encore possible d'y accéder en longeant le clôture de la propriété pendant une vingtaine d'années. Ce n'est plus le cas aujourd'hui car un beau massif d'hortensia empêche tout accès à cette guérite. Or, page 86, le PVAP indique que les passages ou liaisons piétonnes pour accéder au petit patrimoine sont à maintenir et j'approuve complètement cette mesure. J'aimerais savoir ce qui sera fait par la commune de Perros-Guirec pour rétablir l'accès à ce petit patrimoine historique remarquable ;

- Enfin, même si j'approuve les grands principes des règles paysagères, je suis vraiment très inquiet vis à vis du règlement écrit applicable à ces règles paysagères qui me paraissent excessives. Par nature, un paysage n'arrête pas d'évoluer. Les arbres et arbustes se développent et chaque année dans un jardin, il faut en tailler certains pour permettre une croissance équilibrée des autres. Certains sont malades, d'autres meurent et doivent être remplacés. Exiger une déclaration préalable pour tailler, abattre et remplacer des arbres ou arbustes me paraît complètement

inutile. Ça va accroître de manière considérable la charge de travail des services techniques de la commune, sans apporter la moindre plus-value paysagère. Peut-être n'ai-je pas bien lu le règlement écrit, mais si celui-ci ne se limite pas à certains sujets remarquables, cette mesure disproportionnée s'apparenterait à un excès de pouvoir. Je vous prie de bien vouloir, Madame le Commissaire enquêteur, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.

Courriel n°17 5/11/2024 (en complément du courriel n°14)

M. Hubert VERMEERSH

Je suis le propriétaire de la maison sise au 69 de la rue Saint Guirec à Ploumanac'h, 22700 Perros Guirec. J'ai été informé hier soir par ma fille Geneviève de l'enquête publique et du mail qu'elle vous a envoyé. C'est pourquoi je vous envoie quelques informations complémentaires.

Les deux propriétés 67 et 69 rue Saint Guirec à Ploumanac'h (Perros Guirec) ont une origine commune ainsi qu'en atteste l'acte de vente de 1935 des auteurs du 67 aux auteurs du 69. Cet acte contient page 14 le plan de division qui montre qu'en 1935 il n'y avait que les parties habitation pour le 67 et commerce et habitation pour le 69 (la partie commerce a été affectée à l'habitation par mes prédécesseurs). La partie habitation du 69 mesure 10.67 mètres de long sur 5.65 mètres de large au sol (voir plan de 1935). Ces parties habitations du 67 et du 69 me sembleraient donc devoir avoir la même classification au plan architectural : soit « balnéaire ou néo-bretonne » (type R sur le règlement graphique), soit « immeubles non protégés » (gris clair sur le règlement graphique).

Les extensions du 69 ont été réalisées dans les années 70 et 80 par mes prédécesseurs (artisan peintre et vitrier). Elles ne sont pas de bonne qualité et n'ont aucun caractère architectural ou esthétique puisqu'elles sont construites sans fondations, murs en parpaings pour la partie atelier et en plaques de fibrociment amianté et verre à vitres pour la partie garage. La toiture est en fibrociment amianté et tôles plastiques armé, elle est poreuse et cause des infiltrations pour la partie garage. Ces extensions dégradent fortement l'aspect esthétique de la maison. Elles ne me semblent donc pas pouvoir entrer dans la qualification de « balnéaire ou néo-bretonne » (type R sur le règlement graphique) mais devoir plutôt être classées comme « immeubles non protégés » (gris clair sur le règlement graphique).

Vous trouverez en pièce jointe le plan de division de 1935 (page 14 de l'acte de vente), quelques photos des parties atelier et garage, les éléments graphiques que ma fille vous a déjà envoyés.

Je vous remercie par avance de bien vouloir prendre en compte ces éléments pour vos décisions et me tiens à votre disposition pour vous communiquer les éléments complémentaires dont vous pourriez avoir besoin.

Je vous prie, Madame, de croire en ma meilleure considération.



Courriel n°18 6/11/2024

M. NICOLAS (Découvre le monde voyage et sport en famille)

Objet : Observations sur le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec

Je suis Martine Cornet, j'habite au 5 rue du Gonet à Trestrignel 22700 Perros Guirec. Ma famille a fait construire la maison que j'occupe alors que nombreuses parcelles étaient des champs. Déjà mes arrières grands parents avaient construit une des villas balnéaires de Trestrignel qui se trouve sur les hauteurs.

Voici mes questions et demandes suivantes relatives au PVAP (Règlement écrit et graphique.) et à l'interprétation du rapport de présentation que vous portez à connaissance des citoyens

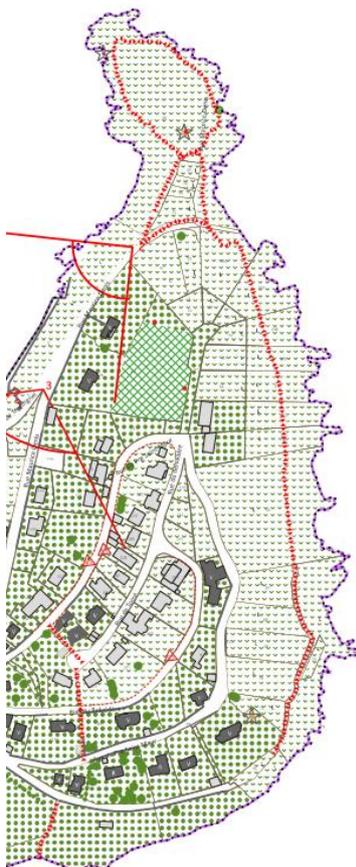
- 1) Concernant mes remarques sur les pages 74 et 75 du règlement écrit du PVAP :

Une hauteur maximale est précisée pour les terrains en pente de plus de 10%. Mais pour les terrains avec des pentes de moins de 10%, mis à part la précision d'une hauteur maximale reprise dans le document graphique, pour certaines parcelles, aucune hauteur n'est précisée pour les constructions neuves. Le nouveau SPR me semble beaucoup moins précis sur la notion de hauteur. Il est à mon sens indispensable de préciser davantage les choses pour les terrains avec des pentes de moins de 10%. Il me semble qu'il y a là une diminution de la protection qui est assurée par le SPR actuel et il ne me semble pas, que l'un des objectifs du PVAP soit de moins protéger demain le site de Trestrignel.

- 2) Observation sur la préservation de la vue sur mer depuis mon domicile (parcelle 15 du PLU) ainsi que sur le respect de l'identité du quartier de Trestrignel. La mise en place de ce nouveau PVAP entraînera-t-elle une modification du PLU notamment sur les parcelles en Zone UCa avec des habitations non classées ? Est-ce que la réglementation de la zone UCa va changer (moins de 50% d'occupation de la parcelle et Hauteur maximum des bâtiments de 9,5 m à la faîtière) ? Si tel est le cas, il serait regrettable que les parcelles actuellement classées en zone UCa puissent accueillir des bâtiments dont l'aspect et la hauteur nuiraient à la vue des parcelles situées en arrière (maison classé ou non classé), les privant de leur perspective et dégradant l'esthétique générale de l'amphithéâtre de Trestrignel. Le PVAP ayant pour objectif d'améliorer la protection et la valorisation de ce territoire, il serait dommageable de voir des constructions inesthétiques ou des barres d'immeubles en front de mer (le long du parking), car cela compromettrait l'identité de Trestrignel. Quelles mesures ou recommandations envisagez-vous pour éviter une telle situation ? Serait-il possible d'affirmer une hauteur maximale de construction pour les habitations neuves ou les rénovations dans la zone UCA (logement classé et non classé)?

- 3) Ma dernière remarque concernant le GR 34, je remarque que la carte graphique indique bien le tracé actuel de ce sentier côtier en tant qu'élément à valoriser. Sur la légende, les chemins y sont décrits comme des « passages ou liaisons piétonnes à maintenir ou à créer ». Or, je n'ai trouvé aucune mention explicite dans le document écrit concernant la préservation et l'entretien du GR 34, ce qui semble en contradiction avec la carte graphique jointe au dossier (A0 Balnéaire et le Bourg_20231207_Varretprojet.pdf), dont une capture est visible ci-dessous.

La préservation, la rénovation et l'entretien de ce sentier à Trestrignel sont négligés depuis de nombreuses années, alors même que ce chemin revêt une importance paysagère, architecturale, touristique et locale, contribuant à faire connaître l'identité de Trestrignel et soutenant votre démarche de protection et de valorisation du territoire. Serait-il possible d'ajouter des précisions dans le règlement écrit du PVAP pour l'entretien du GR34 de Trestrignel sur la gouvernance et la rénovation de ce « bien public » ? Un engagement écrit pourrait-il être pris avec les différents acteurs concernés afin d'assurer la préservation de cette ressource qui valorise le littoral ?



Dans l'attente de la prise en compte de mes demandes et des réponses à mes questions

Courriel n°19 6/11/2024

M. Thierry Raoul

Objet : Observations sur le PVAP de Perros-Guirec

L'intention de ce message est de prendre part à l'enquête publique concernant le projet de PVAP de Perros-Guirec et les documents soumis à cette enquête en octobre 2024.

Tout d'abord je note favorablement l'extension des domaines et éléments répertoriés comme devant faire l'objet de protection patrimoniale.

Sans compétence particulière en matière d'urbanisme et de construction, je note cependant très favorablement l'élaboration de règlements précis et de recommandations concernant les rénovations et constructions neuves dans les nouveaux domaines.

Cependant je suis loin d'être rassuré quant à la protection effective des patrimoines naturels et urbains perrosiens.

Ma première inquiétude a trait à l'omission d'importantes zones et éléments de Perros-Guirec.

Le secteur de Trestraou est omis. Aujourd'hui il n'est protégé que par la présence du centre de congrès, classé récemment aux monuments historiques

Serait-ce que ce secteur est considéré comme déjà perdu pour l'esthétique ? Je constate que rien n'a été fait pour mettre terme à une dérive urbanistique entamée dans les années 1980. On a encore récemment accordé un permis de construire au début de l'avenue du Casino, derrière l'actuel Kasino. On obtient progressivement une bétonisation absolue de ce secteur, avec des constructions sans intérêt. Une densification extrême de la population, essentiellement saisonnière, a été réalisée, maintenant irréversible. Seul le bâtiment du Kasino a très respectueusement restauré la silhouette de l'ancien Grand Hôtel.

La mairie elle-même participe à la curée en vendant un terrain rue de Trébuic et accordant un permis de construire impliquant la coupe de vieux arbres. On sait que le remplacement numérique des arbres coupés n'a rien d'équivalent,

en général, à la préservation d'anciens arbres. Cette rue est jusqu'à présent une merveille de nature qu'il était impératif de préserver.

Dans ces conditions où la mairie abandonne ses terrains, je suis extrêmement préoccupé, et pas seulement pour la rue de Trébuic.

Dans le secteur du bourg de Perros-Guirec nouvellement créé, l'ancienne villa Silencio de Maurice Denis n'est toujours pas classée, de même que la villa Hédraou, premier casino historique de la ville. Ces deux bâtiments constituent en quelque sorte la genèse du Perros actuel, et sont à l'origine de tout son développement touristique. On protège mal le riche capital historique de la ville.

Concernant Ploumanach' il est très intéressant d'avoir créé un secteur protégé, pour le cadre urbain, mais surtout pour le cadre naturel. On sait que le secteur a été élu "Village Préféré des Français" en 2015, pour son bonheur autant que pour son malheur. Cette élection a probablement participé à l'émergence de projets immobiliers. Ces mêmes projets, attirés par un cadre qu'ils finissent par dénaturer, quelle tristesse.

Je prends pour exemple les nombreuses constructions en cours près de la rue des Frères Tilly, dans ce qu'il restait de champs au-dessus de la grève de Saint Pierre. Aucune des maisons ne respecte les constructions traditionnelles. Couvertures de toits en métal sombre, pas de granit rose aux bordures de fenêtres. A ce sujet le règlement ne dit rien, même dans les secteurs créés. Seules les constructions existantes en travaux de restauration seront protégées par certains paragraphes du règlement.

Je prends pour autre exemple la construction autorisée très récemment à Ploumanach' au 169 rue Saint Guirec, les Terrasses de Roz Roch. Cet ensemble préempte désormais la vue sur la lande et le chaos de granit qui était encore possible il y a deux ans depuis le parking de la place Saint Guirec. Il ne reste que la vue sur un mur de béton très haut.. Je prends l'exemple de ce bâtiment pour illustrer l'idée que la zone délimitée est insuffisante. En effet ce bâtiment est situé il me semble en limite de la nouvelle zone. Cette zone n'empêcherait donc pas dans le futur les constructions de ce type. A cet endroit il ne suffit pas de tracer une limite là où la lande a été jusque-là protégée, et d'ailleurs plus par la loi littoral que par un règlement municipal. Il aurait fallu une mesure qui protège à la fois le terrain naturel et la vue sur ce terrain.

Je note enfin dans le secteur urbain de Ploumanach' une prolifération d'enseignes et de constructions commerciales à l'esthétique douteuse dans le secteur proche de la grève de Saint Guirec.. Un véritable far-west. Le règlement ne semble pas assez directif pour imposer une unité esthétique respectueuse de l'habitat traditionnel. On a sacrifié aux marchands ce qui ne sera bientôt qu'un souvenir du village préféré des Français, au mieux imprimé sur les magnets pour frigos

Plus généralement je note que le capital nature de Perros-Guirec est très menacé et que les nouvelles zones ont omis de grandes surfaces aujourd'hui riches de biodiversité.

On a omis toute la lande dans le secteur de la Clarté entre la rue de Mez Gouez et la zone d'activité de Kergadic. Au beau milieu de ce secteur on a récemment accordé plusieurs permis de construire chemin de Kernon, dans une zone particulièrement préservée et très riche en biodiversité. Il existe d'ailleurs une zone humide tout près. Comment cette zone est-elle protégée ? Et l'ancien lavoir de Mez Gouez ? On y voit très souvent des chevreuils se promener en groupe. Tout près se trouve également un secteur mentionné par l'inventaire du PVAP comme zone de présomption de prescription archéologique (page 15 de l'inventaire, secteur 4).

Dans ce secteur il existe enfin plusieurs bunkers de la dernière guerre, abritant eux mêmes une espèce de chauve souris menacée. Ces bunkers sont très remarquables d'un point de vue historique. Je note au passage que l'inventaire ne répertorie aucun bunker à part celui de la pointe du Château.

Aujourd'hui dans ce secteur on a viabilisé un grand terrain sur d'anciennes terres agricoles, au lieu-dit de Kergadic. Un agrandissement des routes attenantes sera peut-être nécessaire dans les années à venir par les futurs habitants, ou par les futurs résidents secondaires.

Va-t-on transformer ce havre de nature en lotissements comme cela se produit actuellement près de la rue des Blés d'Or ? Ces lotissements de la rue des Blés d'Or recouvrent d'ores et déjà très précisément un secteur mentionné par l'inventaire du PVAP comme zone de présomption de prescription archéologique (page 15 de l'inventaire, secteur 8). Quelle assurance de protection accorder à cet inventaire ?

Le développement urbain actuel mange sur des terres agricoles ou sur des espaces naturels. Cela va à total contresens de la loi ZAN, et de toutes les réserves actuelles contre la bétonisation. Tout se passe comme s'il s'agissait de profiter du laxisme actuel pour tout gâcher, de peur et avant qu'une loi n'intervienne.

En conclusion Perros-Guirec possède un très riche capital naturel et urbain, capital qu'on est en train d'abandonner aux promoteurs et au mirage d'un tourisme de masse. Un calcul de court terme, car dans peu de temps l'érosion de ce capital fera perdre à Perros-Guirec une grande part de son attractivité. Ce PVAP ne rassure pas, il est minimaliste. Sa protection devrait s'étendre bien au-delà.

Courriel n°20 6/11/2024

M. Bernard DUMERGUE

Objet : Questions et commentaires sur le projet de Projet de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de Perros-Guirec

Ce courriel est adressé à Madame Martine VIART, commissaire enquêtrice pour l'enquête publique concernant le projet de Projet de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de Perros-Guirec.

Chère Madame,

Je possède en indivision avec mes cinq frères et sœurs une maison secondaire sur le port de Ploumanac'h, située au 60 chemin de la Pointe, parcelle AD 271. Elle a été construite par mes grands-parents maternels (M et Mme ROLLAND) et a été achevée en 1934.

A ce titre, je souhaite vous faire part de quelques questions et commentaires concernant le projet de PVAP de Perros-Guirec soumis à l'enquête publique en cours.

Je tiens d'abord à remercier le personnel de la mairie de Perros-Guirec. N'étant à Perros-Guirec que pour quelques jours, je n'ai pas pu me rendre à la mairie un jour de votre permanence, mais il m'a été permis de consulter confortablement et longuement le dossier en mairie le jeudi 24 octobre 2024.

Mes questions et commentaires sont les suivants :

1. Zone d'application du PVAP

Je note que le PVAP ne s'appliquera que dans la zone des deux Sites de Patrimoine Remarquable de Perros-Guirec. Ne serait-il pas possible, par souci d'homogénéité, que le PVAP soit rendu (immédiatement ou par la suite) applicable en dehors de ces zones ? Je constate que le SPR de Ploumanac'h exclut une partie importante à l'est du village et la zone de La Clarté bien que de bâti parfois similaire, avec certaines maisons remarquables dont certaines parfois très proches de la zone littorale protégée des "Landes de Ploumanac'h" ou du tertre à la Clarté et dont la conservation me semblerait tout autant nécessaire que celles situées dans la zone du SPR.

Au vu des modifications malheureuses que l'on constate dans la zone Ploumanac'h / La Clarté, il me semble que les règles d'urbanisme actuellement en vigueur ne protègent de toute évidence pas assez le patrimoine bâti.

2. Rayons d'abord des monuments historiques

Il est précisé au paragraphe 1.2 du Règlement écrit que "les effets d'abords des monuments historiques sont suspendus dans le SPR". Je comprends que les règles applicables à l'intérieur de ces zones ne seront plus à considérer, mais n'est-ce pas au risque d'avoir des règles finalement moins disantes dans ces zones ? Ne devrait-on pas au contraire stipuler que les règles du PVAP sont additionnelles à celles déjà applicables à l'intérieur des rayons d'abord des monuments historiques ?

3. Classification des immeubles bâtis

Le classement des immeubles bâtis est défini par les règlements graphiques qui sont notés comme "non opposable". Je comprends par là qu'un propriétaire et nulle autre personne ne pourra contester le bien-fondé de la classification par typologies spécifiée dans la pièce graphique. Est-ce bien le cas ?

Sur le plan, certains immeubles en gris clair ne sont pas classifiés. Est-il correct de considérer que seules les règles générales du PVAP s'appliqueront à ces bâtiments ? Qu'en est-il alors des bâtiments non classés situés dans la zone d'application de PVAP et précédemment à l'intérieur des rayons d'abord des monuments historiques qui ne seront plus applicables ?

4. Réversibilité de modifications antérieures

Le sujet de modifications antérieures apparaît au paragraphe 2.3.1 en italique et hors texte "si quelques modifications inadaptées ont eu lieu, elles sont réversibles et ont vocation à être effacées pour que l'immeuble retrouve une facture assez proche de sa construction".

On ne peut malheureusement constater que beaucoup de maisons ou hôtels ont subi bien plus que des "modifications inadaptées" mais des transformations extrêmement importantes et trop souvent dommageables (par exemple création de baies vitrées, remplacement des menuiseries, stores, volets roulants en plastique, enduits sur mur en pierre, etc). La phrase précédente écrite en italique et hors texte me semble bien faible pour obtenir des propriétaires des actions correctives. Il faudrait a minima que la phrase apparaisse dans les règles générales et que la rédaction en soit plus incisive pour que l'autorité de régulation puisse imposer l'effacement des modifications inadaptées non irréversibles quand c'est nécessaire.

5. Matériau des fenêtres

Les chapitres 2.3.1.N.3.1 et 2.3.1.N.3.2 (avec N de 2 à 7) intitulés "menuiseries" édictent des règles concernant les matériaux des fenêtres qui diffèrent selon les classes des bâtiments, comme suit :

N=2=>Penty (P)	PVC et aluminium interdits
N=3=>Villa à Travées régulières (T)	PVC et aluminium interdits
N=4=>Maison de Référence (R)	PVC interdit
N=5=>Villas balnéaires (V)	PVC et aluminium interdits
N=6=>Hôtels (H)	PVC interdit
N=7=>Edifices singuliers (S)	PVC interdit

Ces différences de règlement sont difficiles à comprendre car la classification de certaines maisons pourrait être discutable (par exemple entre en T, R et V), et les maisons concernées sont parfois mitoyennes. De plus, l'usage comme maison ou hôtel, pourrait varier et entraîner un changement de classification donc de règle. Il me semblerait bien plus simple, lisible et homogène que les mêmes règles s'appliquent à toutes les classes de bâtiments.

Considérant les progrès faits dans les huisseries en aluminium, en particulier concernant les teintes, l'interdiction de ce matériau peut paraître trop sévère. Si ce n'est pas l'avis des rédacteurs du PVAP, ne conviendrait-il pas au contraire de poser son interdiction pour tous les bâtiments catégorisés ?

Enfin, il me semblerait important d'imposer un principe d'harmonisation entre les façades visibles en même temps (pour les fenêtres et les volets).

6. Partition des fenêtres

Il est précisé aux chapitres 2.3.1.N.3.2 (avec N de 2 à 7) que les "petits bois sont en saillie du vitrage" et que les menuiseries grand jour sont interdites. Le glossaire en annexe précise qu'un vitrage grand jour est un vitrage qui ne présente pas de partition. L'intention est-elle bien d'imposer des partitions même sur les fenêtres en aluminium ?

7. Volets

Les chapitres 2.3.1.N.3.3 (avec N de 2 à 6) sur les volets diffèrent quelque peu (voir attachement) sans que cela n'apparaisse bien logique. Comme pour les fenêtres, je suggère une règle identique sur les volets. Pourquoi par exemple n'y a-t-il pas de restriction de matériau de volets sur la classe Penty ?

Concernant l'interdiction ou non des volets en aluminium, il faudrait mieux que cela soit homogène avec celle des menuiseries des fenêtres. Considérant les progrès faits dans les volets en aluminium, en particulier concernant les teintes, l'interdiction de ce matériau peut paraître trop sévère. Ne peut-on pas poser comme principe que les volets en aluminium ne soient autorisés qu'avec des fenêtres en aluminium et sous réserve d'harmonie de finition et de teinte ?

8. Terrasses et autres aménagements temporaires

Les terrasses neuves ne sont autorisées que hors façade sur rue. Mais des terrasses (temporaires ?) se sont multipliées récemment devant les hôtels, restaurants et cafés, en partie sur espace privé et en partie sur l'espace public. Par exemple sur le port de Ploumanac'h : hôtel des Rochers et crêperie du Port. Hormis la gêne que cela crée pour la circulation des piétons, cela crée des verrues très inesthétiques, parfois agrémentées de parasols très voyants !

Le PVAP une fois en vigueur pourra-t-il imposer la disparition des terrasses et autres aménagements temporaires non conforme aux règles édictées ?

9. Nuancier

Il serait souhaitable que le nuancier proposé à titre indicatif soit étayé par des références à un système reconnu (ex RAL).

Le carré blanc des menuiseries est-il blanc ou blanc cassé ?

Je vous remercie par avance pour l'attention que vous voudrez bien porter à ces questions et ces remarques.

Pièce jointe

2.3.1.2.3.3.3 Volets

2.3.1.2.3.3.3.1 Dans le cas où les volets d'origine ou d'intérêt patrimonial ont été enlevés, ils sont réinstallés.

2.3.1.2.3.3.3.2 Les volets roulants sur les façades sur rue ou perçus de l'espace public sont interdits.

2.3.1.2.3.3.3.3 Les coffres de volets roulants visibles depuis l'espace public sont interdits.

2.3.1.3.3.3 Volets

2.3.1.3.3.3.1 Dans le cas où les volets d'origine ou d'intérêt patrimonial ont été enlevés, ils sont réinstallés.

2.3.1.3.3.3.2 Les coffres de volets roulants visibles depuis l'espace public sont interdits.

2.3.1.3.3.3.3 Les volets extérieurs en PVC, aluminium ou en bois lasuré ou vernis sont interdits.

2.3.1.4.3.3 Volets

2.3.1.4.3.3.1 Dans le cas où les volets d'origine ou d'intérêt patrimonial ont été enlevés, ils sont réinstallés.

2.3.1.4.3.3.2 Les coffres de volets roulants visibles depuis l'espace public sont interdits, sauf dispositions d'origine.

2.3.1.4.3.3.3 Les volets extérieurs en PVC, aluminium ou en bois lasuré ou vernis sont interdits.

2.3.1.5.3.3 Volets

2.3.1.5.3.3.1 Dans le cas où les volets d'origine ou d'intérêt patrimonial ont été enlevés, ils sont réinstallés.

2.3.1.5.3.3.2 Les coffres de volets roulants visibles depuis l'espace public sont interdits, sauf dispositions d'origine.

2.3.1.5.3.3.3 Les coffres de volets roulants visibles depuis l'espace public sont interdits.

2.3.1.5.3.3.4 Les volets extérieurs en PVC, aluminium ou en bois lasuré ou vernis sont interdits.

2.3.1.6.3.3 Volets

2.3.1.6.3.3.1 Dans le cas où les volets d'origine ou d'intérêt patrimonial ont été enlevés, ils sont réinstallés.

2.3.1.6.3.3.2 Les coffres de volets roulants visibles depuis l'espace public sont interdits, sauf des dispositions d'origine.

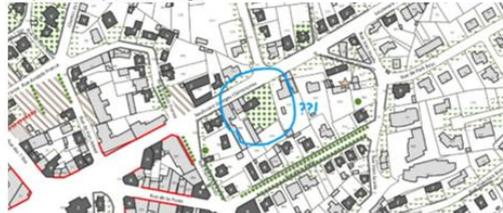
2.3.1.6.3.3.3 Les volets extérieurs en PVC, aluminium ou en bois lasuré ou vernis sont interdits.

Courriel n°21 6/11/2024 (complète les observations R10-C10 et R23-C23)
M. et Mme HECQUET et PENOT (parcelle AP220).

PARCELLE AP 220 (14 BD CLEMENCEAU) ADDENDUM SUR LES COMMERCES



Une parcelle très proche du "triangle"



Une parcelle clairement en centre-ville, à la limite de l'hypercentre



Une parcelle traitée très étrangement très différemment de ses voisines !

LES COMMERCES DE CENTRE-VILLE ONT BESOIN D'HABITANTS A PROXIMITE !

Face au développement et au reflexe de la voiture et du commerce en ligne, pour qu'un commerce "à pied" puisse survivre il faut un certain nombre d'habitants dans un certain rayon praticable à pied. Le nombre d'habitants nécessaire croît au fil des ans rendant nécessaire la densification des centres-villes et de l'enveloppe urbaine en générale.

De nombreuses villes s'en soucient en projetant une "Armature commerciale" basée sur leur SCOT. Ces armatures commerciales tendent à limiter la création de petits commerces en dehors des centres-villes. Pour autant cela ne créé pas de clients pour les centres-villes.

Par ailleurs, le vieillissement de la population renforce le besoin de logements à proximité de commerces accessibles à pied (centre et hypercentre).

Limiter l'offre en étalement urbain signifie augmenter l'offre en ville, à condition de pouvoir construire "dans la ville". Densifier en construisant « la ville sur la ville ».

PARCELLE AP 220

Cette parcelle présente une "dent creuse par division" qui pourrait accueillir la création d'au moins un logement supplémentaire. Le classement arbitraire et isolé de la parcelle empêcherait tout ajout futur de logement et serait donc en contradiction avec les lois et tendances nationales actuelles !

PERROS-GUIREC

L'hypercentre de Perros n'est absolument pas sinistré, loin de là. La quasi-totalité de l'offre est ouverte toute l'année et il y a un renouvellement non négligeable et même pourrait presque être envié par les autres villes voisines (boucherie/Trégastel, etc.). Toutefois certains "pas de porte" ne trouvent pas preneurs, et le développement d'une offre commerciale en périphérie (centre commercial Intermarché...) ne va pas contrebalancer cet état.

EXEMPLES DE COMMERCES NON EXPLOITES EN HYPERCENTRE DE PERROS :

Voici quelques photos de "pas de portes" actuellement non exploités ou en déstockage/liquidation. Photos prises uniquement dans l'hypercentre de Perros-Guirec, mais il y a d'autres commerces en recherche de locataires en centre-ville (rue Aristide Briand, Rue Joffre...).

En recherche officielle de locataire :



Courriel n°22 6/11/2024

M. Vincent THILY

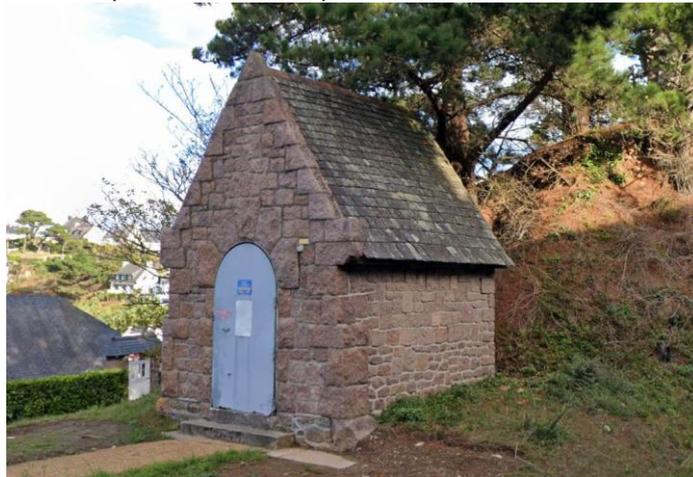
Objet : Observations liées à enquête publique en cours

Je sou mets ci-dessous quelques observations concernant l'enquête publique relative au Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Perros-Guirec.

(enquête publique ouverte du mardi 8 octobre 2024 à 9h00 au mercredi 6 novembre 2024 à 17h00)

1. Je ne trouve pas évidente la lecture du règlement écrit, notamment en ce qui concerne les règles sur les extensions. À la lecture du sommaire, seul le chapitre sur les extensions pour les immeubles protégés est identifiable. Le chapitre sur les extensions pour les immeubles non protégés n'est pas clairement affiché, ce qui peut porter à confusion.
2. Sur le même sujet, la lecture des règles sur les clôtures protégées, non protégées et neuves n'est pas facile car il faut aller voir à différents endroits du règlement pour connaître l'ensemble des règles.
3. Je ne comprends pas le sens de la règle p.32 « Les terrasses existantes ne peuvent pas être construites » ?
4. Enseigne drapeau (p. 87) : la dimension maximale indiquée (70 cm²) me paraît excessivement petite.
5. Règlement graphique : je suggère l'identification comme petit patrimoine, du transformateur électrique, situé au croisement de la rue de Senonnes et du boulevard Yvon Bonnot car il présente un réel intérêt. Il est entièrement en granite rose (cf photo jointe).
6. Rapport de présentation (p. 76) : il me semble que les balades urbaines ne se sont pas déroulées en 2022 mais en 2023.

Je vous remercie pour la prise en compte de ces remarques,



Courriel n°23 6/11/2024 (complète l'observation R19-C19)

M. et Mme DUFUMIER Alain et Christine

Suite à notre déposition ce jour sur le registre du PVAP en mairie de Perros, nous vous remercions d'y annexer cette photo et notre demande de :

- mettre de la végétation pour dissimuler les containers pour verres et atténuer le bruit.
- élaguer les arbres qui cachent la vue et le paysage.

Avec nos remerciements



Courriel n°24 6/11/2024 (complète l'observation R7-C7)

Mr Kerdudo et Me Porret 2 rue des pêcheurs 115 ter rue Saint Guirec

Suite à notre échange en mairie, je vous fais part à nouveau de ma surprise du changement d'identité de la parcelle 205 rue Saint Guirec et 2 rue des pêcheurs.

En effet, il s'agit d'une propriété privée où nous vivons avec nos enfants. Nous y garons nos voitures, nos enfants y jouent....

De plus nous envisageons de supprimer le hangar existant pour le remplacer par du bâti d'habitation s'intégrant mieux dans le paysage de Ploumanac'h.

En conséquence une telle décision va à l'encontre des biens privés, de nos projets et des lois nationales.

Dans l'attente de votre retour, cordialement,

Courriel n°25 6/11/2024

Citoyen à Perros

Objet : enquête publique sur le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de Perros-Guirec - observations
Madame la Commissaire-Enquêtrice,

Notre association souhaite vous soumettre les observations suivantes, d'un niveau général comme d'un niveau parcellaire.

Même si cela est en limite de cette enquête publique, nous souhaitons de nouveau mentionner que les contours de ces SPR, comme le fait que certaines zones de notre commune ne soient pas couvertes par un SPR (la Rade, partie ouest de Trestraou, ...) nous posent questions sur l'urbanisation de notre commune. Nous avons fait des observations dans ce sens lors de l'enquête publique de juin 2022. Nous voulons aussi souligner que certains immeubles ou parties d'immeuble bâti dans le reste de la commune ont des caractéristiques très proches des immeubles à protéger mentionnés dans ce PVAP, mais pourront évoluer de manière différente, voire être détruits et remplacés par un immeuble « moderne ».

Nous resterons aussi très vigilants, comme il est indiqué dans la décision de la MRAE de ne pas soumettre ce PVAP à évaluation environnementale, aux évolutions et projets qui seront déployés dans ces deux zones. Nous sommes étonnés de ne pas voir mention de la gestion des risques (inondation, submersion, glissement de terrain, sécheresse, ...) dans cette décision. Les 2 SPR sont en effet dans des zones à risques, et cette gestion pourrait avoir une influence sur le règlement du PVAP (habitat, construction ou modification d'infrastructures, zones naturelles).

Dans l'introduction du rapport de présentation, il est mentionné que « les Sites patrimoniaux remarquables sont dotés d'outils de médiation et de participation citoyenne » : comment la ville de Perros-Guirec a-t-elle prévu de mettre en place cette participation, au-delà de la consultation et de l'enquête publique en cours ? Il nous semble important que cela soit aussi mentionné dans le cadre de ce PVAP.

Dans le même ordre d'idée, nous voudrions savoir comment le PVAP va prendre en compte les évolutions et les demandes de modifications au cours du temps. En effet, sur les parties graphiques du PVAP, des erreurs ont été repérées (oubli, élément inexistant, qualification à revoir, ...) que nous ne pouvons, par manque de temps, répertorier dans leur exhaustivité ; d'autre part, des arbres indiqués ont disparu suite à la tempête CIARAN, ou des bâtiments peuvent être modifiés au cours du temps, ou des chemins peuvent être créés... : ce ne sont que quelques exemples d'évolutions possibles.

Enfin, un Atlas de la Biodiversité (inter)Communale existe à LTC, qui pourrait être une référence pour repérer les éléments marquants côté patrimoine végétal indiqués par les citoyens.

Point 1 - parties graphiques du PVAP

Questions globales :

Pourquoi les trames bleues et les zones humides n'apparaissent-elles pas dans les plans graphiques comme élément de référence ?

Le GR34 n'est pas indiqué comme chemin.

Les parcelles marquées partiellement dans une caractéristique (souvent en « espace libre à dominante végétale ») le sont-elles pour toute la parcelle ou juste pour ce qui est indiqué sur le graphique ? Avec cette seconde hypothèse,

nombre d'entre elles seraient à corriger ! De même des parcelles intégrées dans des quartiers ne sont pas caractérisées, comme si la caractéristique qui « entoure » le quartier valait pour toutes les parcelles le composant ?

Quelques erreurs relevées :

SPR Balnéaire et Littoral

1. **parcelle AP315** (square Maréchal de Lattre de Tassigny) : ce parc, même de petite taille, n'est pas référencé : il nous semble à classer en « espace libre à dominante végétale », et les arbres (dont 5 platanes de même type et âge que ceux référencés Place de la France Libre) sont à noter comme « séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble ». (photo oct 2024) *Pour information, cet espace est le seul square du centre-ville accessible PMR, sur lequel des animations ont lieu*



2. **parcelle AR368** (propriété place du Marché) : cette parcelle est à la fois boisée dans sa partie ouest et en rocaille à l'est ; il nous semble qu'elle devrait être référencée en « parc et jardins de pleine terre » ou « espace libre à dominante végétale ». De plus, les arbres qui sont sur sa partie ouest sont à marquer en « arbre remarquable ».
3. **parcelle AR386** (place du marché) : des espaces enherbés existent le long de la montée (photo Google août 2013) et au centre de cette place, qui n'ont pas été référencés ; les qualifier en « séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble » (photos oct 2024)



4. **parcelle AR364** (place du Marché – rue Théodore Botrel) : les arbres situés au sud de la parcelles ne sont pas mentionnés en « séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble » (photo oct 2024)



5. **chemin noté entre les parcelles AP50 et AP51** : ce chemin n'existe plus depuis la décision du Conseil Municipal du 20 juin 2014 d'aliéner puis de vendre les parcelles concernées aux propriétaires des parcelles voisines ; il est à supprimer du graphique
6. **parcelle AP183** (Chemin de la Messe) : il manque les chemins (notés sur le plan cadastral) autour des rochers dits d'escalade, eux-mêmes à mentionner en tant que « autres éléments naturels » (photo Google 2024)



De même, le rocher situé dans la propriété de l'Hôtel Manoir du Sphinx (**parcelle AR98**) devrait aussi être référencé. Le chemin dans la **parcelle AS41** manque (jonction rue Maurice Denis et boulevard de Trestrignel) n'est pas indiqué

7. **parcelle AS119** : cette parcelle n'est pas référencée comme « parc ou jardin de pleine terre » alors que toutes celles autour le sont : elle pourrait aussi être référencée comme « séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble » étant composée de plusieurs arbres anciens (photos oct 2024)



8. **parcelle AV316** (parking du Carrefour City) : la sortie du parking sur la Place de l'Église n'est pas indiquée comme goudronnée. Il manque aussi le mur du parking de la pharmacie, qui longe le petit bâtiment indiqué sur le plan (photo Google oct 2020)

9. **parcelles AV326 et AV323** : la partie végétale existante se trouve sur la parcelle AV323 et non AV326

10. **parcelle AW152** : un arbre remarquable (eucalyptus) manque (photo Google – oct 2020)



11. **parcelle AP189** : cette parcelle, bien que cachée des rues de Trolay comme Malban car enclavée, est un espace « parc ou jardin de pleine terre » ; elle fait partie de la même propriété que la **parcelle AP190**, qui elle aussi pourrait prétendre à cette même caractérisation (comme les parcelles voisines au nord)

12. **parcelle AP142** : les trois arbres situés sur cette parcelle sont à noter comme « arbres remarquables » au même titre que ceux de la parcelle voisine AP141 de l'Hôtel des Costans (photo Google oct 2020)



13. **parcelle AP141** : l'arbre remarquable noté sur la parcelle AP153 est sur la parcelle AP141 (photo Google oct 2020)



14. **parcelle AP154** : présence d'un érable ancien à référencer comme arbre remarquable (photo nov 2024)



15. **parcelle AP312** : un saule (maintes fois rabattu) est présent sur cette parcelle, rappelant le nom de cette propriété (villa Les Saules) : à caractériser en arbre remarquable ? (photo oct 2024)



16. **parcelle AP422** : la haie de tilleul du côté de la rue des Bons Enfants semble bien être marquée comme « séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble » ; pourtant chaque arbre présent pourrait être considéré comme remarquable.



Il manque aussi une telle « *séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble* » du côté Est de ces tilleuls et perpendiculaire à la rue des Bons Enfants



17. **parcelle AO131** (hôtel Agapa) : 2 oliviers multiséculaires bordent l'allée qui mène à l'hôtel et un thuya à l'entrée piétonne.



18. **parcelle AO44** : une double rangée de chênes verts devrait être référencée comme « séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble »

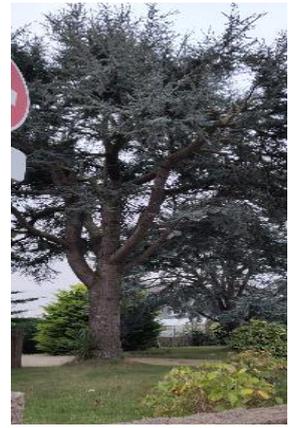


19. **pour information** : parcelle AR111 : une borne vient d'être installée sur ce « point de vue, perspectives à préserver ou à mettre en valeur » ; cette borne coupe la perspective des piétons et des usagers du Boulevard Clémenceau, lorsqu'ils viennent du centre ville. Ceci est en contradiction avec le règlement intérieur (§2.2.6.1). Il eût mieux valu déplacer poubelle et panneau pour les rendre moins visibles ... (photo 21 oct 2024)



20. **parcelle AS28** (parking de Trestrignel) : des bandes enherbées et végétalisées existent : les indiquer ?

21. **parcelle AP560** (18 boulevard Clémenceau) : 2 cèdres bleus à référencer comme arbre remarquable (photo nov 2024)



SPR Ploumanac'h

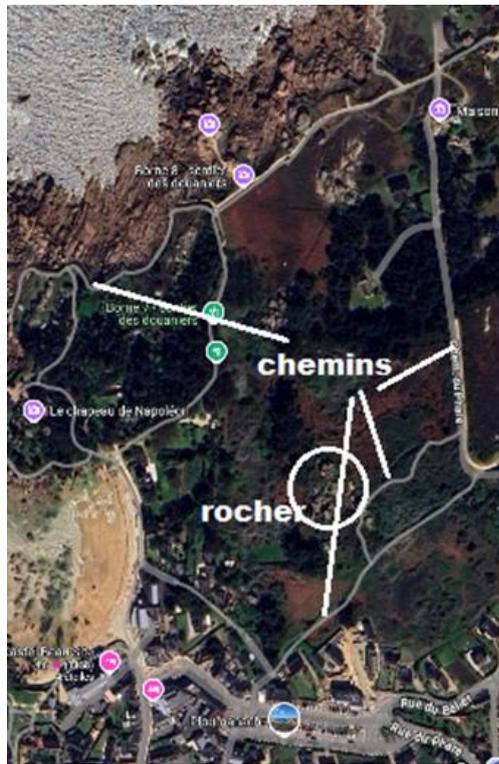
1. **chapelle Saint-Guirec, moulin à marée (hors SPR)** sur l'estuaire du Petit Traouiéro : pourquoi ces monuments ne sont pas identifiés comme immeubles classés ?
le moulin à marée n'est même pas indiqué en « immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées – type S : édifice singulier »
2. **digues et cales** : elles ne sont pas indiquées sur le règlement graphique en « mur de clôture, mur de soutènement, quai » ; certaines, anciennes (comme Ty Ruz), devraient même être identifiées comme « immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées – type S : édifice singulier ».

Le rapport de présentation précise que ces ouvrages « portuaires situés dans les 2 secteurs du SPR « Ploumanac'h » et « Balnéaire et littoral » font l'objet d'une protection dans le PVAP. Un relais devra être pris dans le cadre du PLUi-H pour assurer une préservation du patrimoine maritime en dehors du périmètre du SPR » : il nous semble important de le noter en tant que tel sur les plans graphiques

Pourtant le règlement écrit les mentionne bien (2.1.2.2).

3. **parcelle AD83** : non marquée comme Landes
4. **parcelles AD63 et AD64** : à qualifier en « espace libre à dominante végétale - Landes » comme les parcelles voisines
5. il manque le chemin qui longe ou coupe les parcelles AD64, AD70 et 71, AD398, AD78, AD95, AD96, AD97, AD90, AD 89 et AD 110 (et qui commence hors SPR entre les parcelles AD62 et AD352) ; celui qui mène au rocher dit « Le Bélier » et traverse les parcelles AD91 et AD84 ; celui qui part de ce rocher pour rejoindre la maison du Littoral et traverse les parcelles AD84, AD85, AD86, AD87, AD88 et AB98 (plan Google 2024)
6. **parcelle AD83** : le rocher du Bélier n'est pas indiqué en tant que « autre élément naturel » (plan Google 2024)
7. il **manque le chemin** dit « chemin du Phare » entre la parcelle AD110 et la Maison du Littoral (parcelle AB10) et qui longe les parcelles AB97 et AB12

Le chemin sur la **parcelle AD2** qui longeait la côte pourrait être réhabilité. (plan Google 2024)



8. les **chemins, digue et chaos** de la pointe de la Bastille (notamment le rocher de la Bastille) ne sont pas référencés (plan Google 2024)



Point 2 : le rapport de présentation

Remarques générales :

Dans le §3 de la Présentation générale, il est mentionné « L'attrait que la commune exerce sur les actifs travaillant sur Lannion et sur les jeunes retraités ne suffit pas à compenser le déficit naturel et contribue même à l'accroître car le marché de l'immobilier reste peu accessible aux familles avec enfants. » : la prise en compte de certaines contraintes liées au règlement de ce PVAP, par exemple pour l'isolation thermique, la production d'énergie renouvelable, ... risque de surenchérir le coût du logement et de gentrifier encore plus ces zones. Il nous faut rester attentifs à une mixité sociale et générationnelle réelle dans ces SPR.

La commune de Perros-Guirec commence à se développer au XII^{ème} avec l'église Saint -Jacques, la chapelle Notre-Dame de La Clarté, l'oratoire de Saint-Guirec et la chapelle Saint-Guirec, la chapelle de Kernivinen (<https://perros->

guirec.catholique.fr/-Perros-Guirec-) ... et pas seulement depuis l'avènement du tourisme ! Peut-être modifier le titre du chapitre III par « *inventaire du patrimoine historique* » ?

Remarques ponctuelles :

§2.2 : Les typologies mentionnées dans le diagnostic paysager des SPR ne sont pas ensuite réutilisées comme caractéristiques dans le cadre des parties graphiques à la parcelle : pourquoi ? Est-il possible de mieux définir ces typologies (densité d'arbres pour les parcs arborés, différence entre parc boisé et espace boisé, taille pour les jardins, ...) et de les rattacher aux caractéristiques des parties graphiques ? Il est fait mention aussi d'« espaces à protéger » : est-ce que tous les éléments sont effectivement « protégés » et quelles sont les contraintes pour les propriétaires ?

p31 : mettre les trames bleues plus en relief sur la carte

p32 : le point 9 devrait comporter le nom « Bois d'Amour »

Point 3 : le règlement écrit du PVAP

Questions générales pour ces zones SPR

1. Y-aura-t'il des dérogations aux règles pour permettre la réalisation d'accès aux bâtiments concernés pour les personnes en situation de handicaps (comme des rampes), et pas seulement pour les espaces accueillant du public comme les commerces ?

2. Y-aura-t'il des dérogations aux règles pour permettre la réalisation d'isolation thermique et de production efficace d'énergie renouvelable (actuellement, il n'est possible de mettre des panneaux solaires ou photovoltaïque que non visibles de la rue ... ce qui peut largement limiter leur installation) ?

3. Les nouvelles connaissances, technologies, contraintes par exemple thermiques évoluent en permanence et permettent d'améliorer notamment le bâti (passoires thermiques par ex) ; le bâti a toujours évolué au cours des décennies et des siècles passés : or nous avons l'impression que certaines contraintes imposées dans ce règlement ne permettent plus cette évolution ; pourquoi ne pas plutôt parler d'"harmonie" visuelle dans le cadre de la rénovation de bâtiments ?

4. Le PVAP n'évoque pas la continuité écologique sur ces zones : comment concilier une gestion des clôtures qui ferme des espaces et la nécessaire possibilité pour la faune sauvage de pouvoir circuler dans ces zones (en particulier les petits mammifères, les amphibiens, ...) ?

5. L'aspect « sauf s'ils/elles sont visibles depuis l'espace public » pour interdire certains aménagements du patrimoine bâti peut être considéré comme trop général et pénalisant : pourquoi ne pas décider au cas par cas, en imposant par exemple de cacher des éléments trop différents (par exemple véranda sur bâtiment protégé de type « penty ») par de la végétation ?

Réflexions ponctuelles

2.1.2.1.5 : les garde-corps peuvent être à modifier par rapport à des règles sécuritaires : ils ne peuvent être conservés tels quels et doivent pouvoir être modifiés dans certaines conditions (conserver le type de matière utilisé par exemple) (cf 2.3.1.2.2.8 par exemple)

2.1.2.1.6 : comment agrandir des allées (de garage ou piétonne) pour les adapter (comme dans le 2.1.2.1.7) ?

2.1.6.1.2.1 : que veut dire « ancien » ? il serait souhaitable de pouvoir prendre en compte les nouvelles obligations et organisation de voirie, notamment pour les personnes à mobilité réduite et contre le réchauffement climatique : remplacement des trottoirs surélevés par des trottoirs à niveau de la chaussée (cf rue Jean Jaurès partie nord), trottoirs enherbés (îlot de fraîcheur).

2.1.6.1.2.4 : plutôt utiliser des pavés de grnit rose que des alvéoles, qui peuvent être difficiles pour les piétons

2.1.6.1.4 : faire en sorte que le mobilier urbain ne gêne pas la circulation des piétons

2.1.7.2.4 : avoir une dérogation pour des enrochements nécessaires ?

2.1.7.3.3 : l'acier n'est pas un matériau « naturel » ; par contre qu'il soit utilisé ne pose pas de question

Aménagement (de façon générale)

- est-ce que les serres sont considérées comme des annexes ? Auquel cas, le toit ne peut être sombre ...

- que doit faire un propriétaire qui a déjà plus d'une annexe, de plus de 8m² ?

- pourquoi vouloir conserver à tout prix des éléments qui pourraient être améliorés (par exemple raccourcir une voie d'accès et désartificialiser) ?

Végétation (de façon générale) :

- A partir de quand définit-on une espèce comme « endogène » ou une espèce « exogène introduite » comme devenant endogène (cas des hortensias, camélias, pins, ...)?

qui décide du maintien du principe paysager initial (cf modification du jardin de l'hôtel des Voyageurs, rue du Kern, qui est devenu un jardin de type exotique après avoir été une zone boisée de plusieurs décennies) ?

2.2.5.1 il faudrait mentionner que la commune mette à disposition une liste des experts permettant de prendre une décision.

Doit-on remplacer un pin maritime (ou autre conifère) par un pin maritime (ou autre conifère) ou pouvons-nous planter une autre essence et dans quelles conditions ?

2.3.1 un immeuble d'intérêt patrimonial peut avoir évolué depuis sa création pour tenir compte d'améliorations de confort, techniques, ... et l'intégration dans le paysage global s'est fait progressivement : qui décide du caractère « inadapté » de ces évolutions ? D'autant que les transformations pour revenir à un « état assez proche de sa construction » ont un coût que les propriétaires ne sont pas forcés de pouvoir assumer ...

2.3.1.1.8 comment imposer une règle qui pourrait ne pas être possible à réaliser (matériaux non disponibles voire existants, pas d'artisans maîtrisant le savoir-faire, prix exorbitant, ...)

Règles architecturales pour les immeubles ou parties d'immeuble bâti protégés (de façon générale)

Cheminées tubulaires :

Que faire quand il n'y a pas de souche de cheminée ? Interdiction de mettre un poêle ?

Récupération des eaux pluviales : existe-il des alternatives actuellement à la matière plastique qui ne soient pas trop onéreuses ? Si non, cela pousse les propriétaires à ne pas mettre en place cette récupération ... D'autre part, ces systèmes peuvent être nécessairement en façade : indiquer qu'ils doivent être dissimulés derrière de la végétation serait plus indiqué que de les interdire s'ils ont visible de l'espace public

Sas d'entrée : l'interdiction est une règle très forte : pourquoi ne pas plutôt proposer des règles strictes mais offrant la possibilité de ce genre d'extension ?

Façade enduite : pourquoi « sables locaux » (et où en trouver) ?

Façade en pierre apparente : pourquoi ne pas autoriser un recouvrement si la salubrité du bâtiment est en jeu ?

Menuiseries : les interdictions et obligations sont en contradiction avec d'éventuelles améliorations thermiques. Une structure en métal foncé s'intègre très bien à des bâtiments protégés comme des baies sans « petits carreaux » (menuiseries grand jour).

Porte de garage : ne peut-on remplacer une porte de garage que par une porte de garage automatisée ?

Terrasses neuves : que signifie "Les terrasses existantes ne peuvent pas être construites" ? Sans doute écrire : « il n'est pas possible de construire sur les terrasses existantes (véranda par exemple) » ?

Règles pour les extensions, les vérandas et les annexes :

N'y-a-t'il pas contradiction entre ces règles et la règle « Toute modification du volume y compris la surélévation est interdite, sauf dans le cas d'un retour à un état antérieur avéré. » mentionnée dans tous les chapitres du 2.3.1 ?

Pour les vérandas et pergolas : pourquoi interdire ces extensions sur les bâtiments de type « penty » alors que cela peut avoir un intérêt thermique par exemple ? Plus généralement, ne faudrait-il pas plutôt coupler une autorisation de telles extensions, y compris visibles de l'espace public, à un aménagement végétal permettant de mieux les dissimuler ?

Règles d'intégration des éléments techniques et des systèmes d'économie d'énergie :

Les règles proposées sont très restrictives : une décision au cas par cas serait plus adaptée. Par exemple, les portes des coffrets de branchements ne sont jamais en bois à l'heure actuelle : comment faire évoluer ces pratiques ?

Intégration des dispositifs liés à la prise en compte des objectifs environnementaux :

Ces règles sont très restrictives et peuvent aller à l'encontre des objectifs environnementaux. Ainsi, les panneaux PV doivent être positionnés là où il y a le plus d'ensoleillement : pourquoi vouloir les rendre invisibles depuis l'espace public ? un non-sens à l'heure actuelle et sur des toitures en ardoises ... de même, pourquoi interdire systématiquement l'isolation par l'extérieur sur les façades visibles de l'espace public ?

Pourquoi interdire l'isolation par l'intérieur des toitures ?

Information :

La villa « les Saules » (caractérisée « T ») va être agrandie, en contradiction avec la règle 2.3.1.3.1.1.1.

L'hôtel « Manoir du Sphinx » (caractérisé « V ») a obtenu une demande de permis de construire pour une extension, là encore en contradiction avec la règle 2.3.1.5.1.1.1.

Règles architecturales pour les immeubles bâtis non protégés (de façon générale) les remarques sont quasi-identiques à celles écrites précédemment.

Pourquoi interdire la tuile ?

Pourquoi interdire les volets roulants sur les lucarnes et les châssis de toit (peuvent être utiles en cas de fortes chaleurs) ?

Pourquoi interdire les terrasses tropéziennes qui peuvent être très discrètes et permettre une ouverture sur l'extérieur ?

Éoliennes domestiques : attention à ne pas créer de problèmes avec le voisinage (effets stroboscopiques par exemple qui peuvent perturber) et ne pas être néfaste à la faune sauvage (donc étude environnementale à faire systématiquement)

Clôture neuve : cf le point 4 de la partie « Questions générales pour ces zones SPR » de ce document

Devanture, terrasse et enseigne commerciales :

Ajouter que les terrasses doivent être facilement démontables et résistantes au vent ?

Glossaire :

p92 : dans la liste des lucarnes, il manque les « lookout » qui sont présents sur Perros-Guirec (comme sur la maison sise au 11 rue Hilda Gélis-Didot – photo Google 2020)



Notions concernant les plantes : le fait d'être disponibles en pépinières locales ne garantit pas qu'elles ne soient pas invasives (buddleia, herbes de la pampa sont encore vendues dans ces lieux ...)

Courriel n°26 6/11/2024 (complète l'observation R20-C20)

M. L. CINOTTI ; Y. VIGARIÉ ; D. BROCHARD ; B. ROSPABÉ ; P. MONSALLIER

Suite à notre discussion du 6 courant, relative à l'enquête publique, nous vous adressons les documents, texte et photos, correspondants à notre opposition au projet de transformation d'un couloir technique en chemin piétonnier entre le boulevard Clémenceau et le Chemin de la Messe à Perros Guirec, en raison des grandes difficultés de construction qu'il soulève et que nous jugeons insurmontables.

Projet de création d'un passage entre le 72 et le 76 du chemin de la Messe montant vers le bd Georges Clémenceau
Cadastre montre une séparation des lots 107 et 434 se prolongeant en montant entre les lots 110 et 106.

Constat sur place :

- n'a jamais été utilisé comme passage piétonnier, notamment pour la raison qu'il bute, dans sa partie haute, sur le mur de soutien du boulevard Georges Clémenceau,
- dénivelé très important, pente s'accroissant entre 30 % et 45 %,
- pas d'intérêt de balade touristique car couloir transversal uniquement entre le chemin de la Messe et le bd G. Clémenceau.
- passage piétonnier déjà existant à 30 m en aval avec un prolongement, en vis à vis au-delà du bd G. Clémenceau, propice à un parcours piétonnier jusque la rue Théodore Botrel,
- écart entre les lots 80 cm,
- cet espace contient en outre un conduit, potentiellement d'eau de pluie, en acier très vétuste, qui descend dans ce couloir, affleurant par endroit (la SPANC n'a été pas en mesure de dire quel était son usage) .

Considérations sur l'aménagement de ce passage piétonnier supplémentaire :

- ce couloir, créé lors du lotissement de la zone de Trestrignel, semble avoir été destiné servir pour un « écoulement » plus qu'à être un passage piéton (pente trop raide).

- l'établissement en un passage piéton nécessite de créer un escalier avec rampe sur toute la longueur.
- passage étroit (80 cm) !

En conclusion :

Nous sommes contre cette transformation.

Coût exorbitant pour une circulation piétonne sporadique.

L'amélioration du site de Trestrignel nécessite avant tout, à notre sens, l'enterrement des réseaux dont celui du chemin de la Messe .

Annexe photos :

photo 1 : vue du chemin de la Messe, débouché du couloir technique ;

photo 2 : vue entre parcelles 107 & 434 du couloir le long de la maison ;

photo 3 : vue du conduit d'écoulement entre parcelles 107 & 434 ;

photo 4 : vue de la pente depuis le haut de la parcelle 107 ;

photo 5 : vue vers le bd G. Clémenceau, parcelle 106.



Courriel n°27 6/11/2024 (pièce jointe)

Anonyme

Participation enquête publique PVAP SPR – Perros-Guirec

- Tout d'abord, il est profondément regrettable que la taille du SPR ait été réduite, sous prétexte que certains secteurs sont concernés par d'autres dispositifs de protection. Peu de dispositifs sont pleinement efficaces – de nombreuses défaillances existent (manque de moyens humains, financiers, leur potentiel n'est pas suffisamment exploité). Le cumul des outils de protection est déterminant pour assurer une préservation durable et efficace des territoires. Ces outils doivent cohabiter et fonctionner en synergie. Les problématiques/thématiques sont généralement circonscrites et les enjeux ne sont pas gérés de manière transversale. La transversalité est la clé face à la multiplicité et la complexité des enjeux actuels. Il est nécessaire que les problématiques, et les réflexions associées, communiquent entre elles.

- Il n'est pas normal et justifié que certains secteurs, à proximité de zones concernées par des enjeux d'ordre culturel et/ou enjeux écologiques, soient situés en zones AU (et qui plus est, sur des surfaces conséquentes), et par conséquent,

exclus du SPR. Ex : zone 1AUe et zone 2AUB à proximité des landes de Ploumanac'h (section AE du PLU, zone 1AUC à proximité du Bois Crec'h Guegan (section AX du PLU)...

- Le SPR devrait intégrer le secteur du Bois de Crec'h Guegan. Les PDA devraient être révisés et leurs délimitations devraient être établies de manière plus pertinente et cohérente.

- La dimension environnementale de ce genre de dossier devrait être évaluée par une expertise dans le domaine de l'écologie. Le volet « fonctionnalité écologique » devrait être tout autant considéré que le volet « esthétique », à propos des entités paysagères.

- Le bâti et les éléments architecturaux anciens constituent, très souvent, des supports favorables au développement et à l'épanouissement du Vivant. Des diagnostics « espèces (protégées) » devraient être obligatoirement menés pour tout type de travaux de réfection/rénovation dont la nature est susceptible de modifier de manière significative le bâti, et auquel cas, de perturber des espèces (chauves-souris par exemple) qui utilisent ce bâti comme gîte et/ou lieu de reproduction. Le Code de l'urbanisme, de l'Environnement, du Patrimoine doivent être utilisés via des approches complémentaires et transversales. Des objectifs de maintien, respect et restauration de la perméabilité des milieux et des réseaux écologiques, devraient être formellement fixés, de façon à favoriser l'action en faveur de la construction d'une cohabitation humains/non-humains. **Le lien architecture/patrimoine bâti et biodiversité doit absolument être fait – et des objectifs ambitieux doivent être fixés.**

- La mise en place de dispositifs d'accueil de la biodiversité devrait être par ailleurs rendue obligatoire pour les espaces publics : installation de gîtes et nichoirs pour chauves-souris, Martinets, Hirondelles, etc.

- Le Groupe Mammalogique Breton – GMB (expert régional reconnu pour la connaissance et la protection des mammifères) devrait être associé à l'élaboration et à l'opérationnalisation de ce type de dossiers.

REGLEMENT ECRIT PVAP

p.16/17>2.1.6.1.3 et 2.1.6.2.7 >végétation> ajouter un objectif de gestion raisonnée (gestion différenciée et fauche tardive) des espaces végétalisés publics, qui assure un respect de la biodiversité vivant sur ces espaces.

p.21/p.24/p.26>2.2.2.6/2.2.4.4/2.2.5> Les arbres sénescents sont de véritables refuges pour la biodiversité. Ce fait n'est plus à démontrer. Lorsque ceux-ci ne présentent pas de danger particulier (chute sur la voie publique/sur une habitation), les abattages doivent être proscrits.

p.24 > 2.2.4.2>composition > « les chaos granitiques sont mis en valeur » > Attention à ce genre de formules, qui légitimerait des actions de destruction, non fondées, de la végétation, pour « mettre en valeur » des entités géologiques, pour des raisons esthétiques anthropocentrées. Cette approche est délétère et révèle la nécessaire mise à jour de notre rapport au patrimoine culturel et naturel.

- p.24/p.26>2.2.4.4 et 2.2.5> « arbre dont la présence est contradictoire avec la gestion des milieux naturels » > Cette formule constitue un raccourci impertinent > le PVAP associé au SPR ne doit pas se substituer à un plan de gestion des espaces naturels/semi-naturels, qui intègre une expertise écologique solide.

- p.68>2.3.3 et 2.3.5>Clôtures et grillages > un espace libre d'une vingtaine de centimètres, dans le bas des clôtures et grillages, devrait être imposé pour assurer la perméabilité des milieux urbains et favoriser le déplacement des espèces et le respect des réseaux écologiques.

- p.80 > 2.3.5.1.9> « La haie présente une diversité d'essences » > bien préciser « essences locales ». Les propriétaires privés devraient être mis au courant de l'existence de la marque « Végétal local » de l'Office français de la Biodiversité.

- A propos des EEE interdites, la liste du CBN de Brest doit primer sur la liste associée au PLU de Perros-Guirec, qui est incomplète.

Merci d'avance pour la prise en compte des éléments partagés,

Courriel n°28 6/11/2024

Mme Emmanuelle MOTREFF – 2 rue du Kern

Objet : sites patrimoniaux remarquables enquête publique

Madame, monsieur, suite à la permanence concernant l'enquête publique au sujet des sites patrimoniaux remarquables, je me permets de vous faire quelques remarques.

1/ Ce dossier est intéressant pour protéger les habitations historiques, en revanche il engendre aussi la possibilité de destruction de maison actuelles ce qui pourrait donner lieu à des petites habitations communes de plusieurs étages (bien plus hautes qu'actuellement), ainsi gâcher la vue de certains et modifier le paysage qui -hormis l'immeuble du poisson d'or- à une certaine esthétique et harmonie. Harmonie souhaitée à l'époque par Du pré de St Maur qui est à l'origine de la disposition élégante et esthétique des terrains et villas. Maurice Denis se retournerait dans sa tombe si il voyait, depuis sa fenêtre de El silencio , des verrues se construire. En considérant cela, je trouverais plus judicieux de classer Toutes les maisons de Trestrignel en "*parc ou jardin de pleine terre*". La cohérence de ce secteur serait garantie, surtout vue de la plage.

2/ il faudrait limiter les hauteurs plus ce qui est prévu pour garantir ce qui est écrit précédemment.

3/ Le sentier des douaniers n'apparaît plus sur le SPR. Qu'en est-il. Si le but de cette enquête est de protéger le patrimoine, alors il va de soi que ce sentier soit entretenu et conservé. Les anciens disent déjà qu'il est moins large qu'à l'époque.... Le sentier des douaniers est l'image de la Bretagne pittoresque, l'histoire de notre patrie, utilisé pendant la guerre, et la tradition de surveillance des zones maritimes.

Je ne peux vous encourager qu'à donner l'obligation de l'entretenir.

En vous remerciant de tenir compte de ce courrier, je vous prie de croire en l'expression de mes meilleures considérations.

Courriel n°29 5/11/2024

Mme Evelyne MATTEI lot 64 et 65 à Ploumanac'h

Suite à ma venue ce jour et après avoir échangé avec vous sur les différents points à rectifier, Il me semble important de préciser que le chaos de granit « *admiré et admirable* » doit être le plus possible protégé ainsi que la lande et la nature.

Ainsi je mets une photo de rochers qui ne sont pas indiqués sur votre plan et qu'il serait important de protéger de toute découpe partielle ou totale.



Tous sont visibles de l'espace public par la rue saint Guirec ou le parking Saint Guirec.

D'autre part, toujours concernant les rochers, pourquoi le bélier n'est-il toujours pas référencé? L'un des plus beaux rochers de Ploumanac'h, si ce n'est le plus remarquable, est caché derrière un immeuble très récent en ciment. Quel dommage !

Le lot 64 est de la lande

Les 378/379 et 65 un jardin

Le lot 464 a également des rochers encadrés de plaques de béton gris.

Un autre point me semble important. Des terrains autour de la plage ne sont pas du tout entretenus et pourraient vite devenir un réservoir à combustible lors d'été très sec, avec le non-respect des interdictions de fumer sur le sentier. Est-il possible de « démaquiser » ou tout du moins d'éliminer le bois mort. Les prunelliers deviennent également très envahissants. En espérant que mes remarques seront utiles.

Courriel n°30 6/11/2024

Agence d'Anaïs NICOLAS architecte

Document support :

REGLES ET RECOMMANDATIONS DU PVAP de PERROZ-GIREG

Réflexions agence anArchitecte, dans le cadre de l'enquête publique

1/INTRODUCTION

Avant tout, c'est un document remarquable, un vrai travail de fond.

Par ailleurs, j'ai assisté à la réunion publique de présentation au Palais des Congrès, qui fut forte enrichissante, donc un grand merci.

Je vous fais un petit résumé des éléments sur lesquels j'ai des remarques, de manière générale tout le document est intéressant.

2/HISTORIQUE, ARCHITECTURE ET PAYSAGE

J'ai notamment adoré lire les pages 11/12 :) et les pages 6/7 sont très intéressantes.

Ensuite il me semble qu'il manque des données page 14, comme s'il y avait « un trou » d'un demi-siècle.

Impression personnelle : je trouve extrêmement dommage que rien ne soit protégé côté rural... P31 il y a des informations passionnantes à ce sujet, mais la page 32 est très déroutante sur cette négation des terres...

P33 une question ouverte très intéressante sur la végétation du littoral, je vous trouve très sincères dans vos questionnements.

Il y a une absence de la notion de toponymie à mon sens, ni sur le nom des villas, des sites, à répertorier, à mettre en valeur ; or de mon point de vue, cela fait également partie de notre patrimoine architectural et naturel.

3/ CARACTERISTIQUES CONSTRUCTIVES ET THERMIQUES

J'ai questionné un bureau d'études thermiques avec qui je travaille, et voici le résumé (en bleu) de nos réflexions :

P°69 - Caractéristiques constructives et propriétés thermiques : nous sommes véritablement scotchés par ce que nous lisons, et nous demandons si un bureau d'études thermiques a été accompagnant sur la question ?

Notamment sur " les bâtiments anciens bénéficient d'un confort optimal été comme hiver, sans recourir au chauffage ou à la climatisation " : pour le confort d'été et la climatisation, nous sommes bien sûr d'accord, mais pour le confort d'hiver et l'absence de chauffage, c'est l'incompréhension totale ! Lutter contre l'isolation thermique par l'extérieur sur le bâti patrimonial, oui, mais tout en incitant les propriétaires à rénover thermiquement leur logement.

Aussi, " Les maçonneries des bâtiments de Perros-Guirec sont constituées de granit, pierre très dure qui a l'avantage de ne pas craindre l'humidité " : avec toutes les problématiques de champignons lignivores que l'on a sur la commune, dues à une mauvaise gestion de l'humidité, nous trouvons ça presque dangereux d'écrire cela.

Effectivement, la pierre ne craint pas l'humidité ; mais elle la transporte et y participe par sa forte effusivité.

Qui plus est, au vu de l'évolution rapide des normes environnementales, est-ce judicieux d'inscrire ce type de texte dans ce document ?

Enfin, le rappel : " les déperditions énergétiques les plus importantes se font par la toiture et le sol : en moyenne, 30% des déperditions se font par les planchers hauts et les combles, 13% par les murs, 15% par le sol, et seulement 12% par les fenêtres." C'est très relatif, et ne fonctionne réellement que pour les maisons "dites penty ou rurales" du document, qui ont une surface de façade réduite, pour toutes les autres typologies, la surface de façade est telle qu'une isolation intérieure des murs est nécessaire.

Enfin, ne pas oublier qu'une part croissante du logement à Perros bascule vers la résidence secondaire, non habitée l'hiver, non chauffée, non ventilée,

On remarque d'ailleurs que de nombreuses photos présentes dans le rapport illustrent des maisons aux volets roulants Pvc clos...

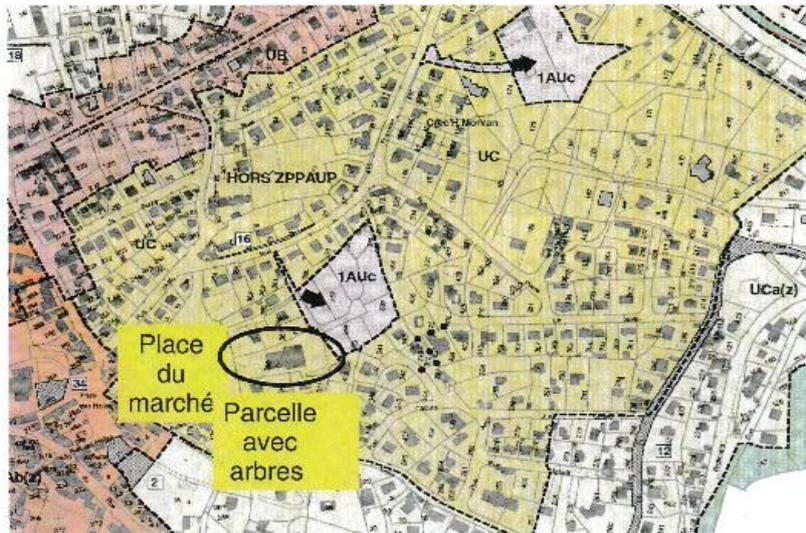
Observations relevées sur le registre papier mis à la disposition du public à la mairie de Perros-Guirec du 8 octobre 9h00 au 6 novembre 2024 17h00

R1 – C1 (Dossier de 12 pages avec photos) 8/10/2024

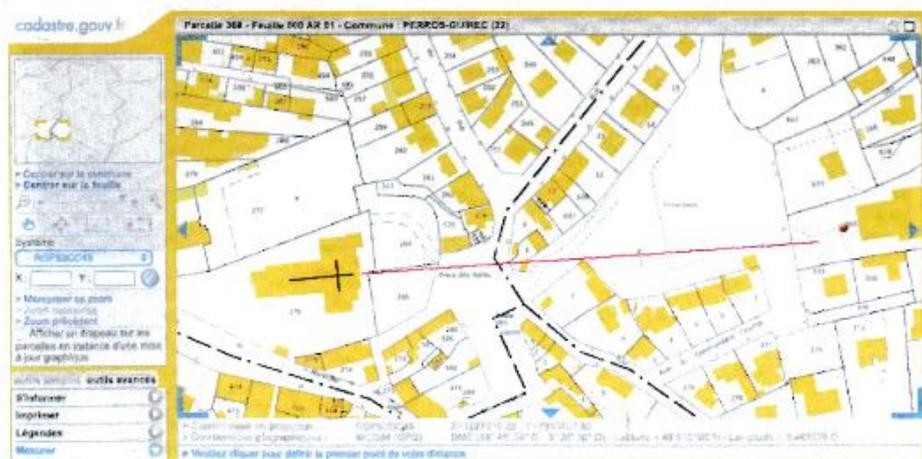
M. LAVAUX Jean Christophe et M. BADOUARD Loïc

Classement des arbres place du marché

Localisation : les arbres se situent au 15 place du marché, cette adresse (parcelle cadastrale AR 368) et repérée sur le plan cadastral ci-dessous :



Ces arbres se situent à 200 M de l'église Saint-Jacques, classé aux monuments historiques et sont visibles du littoral



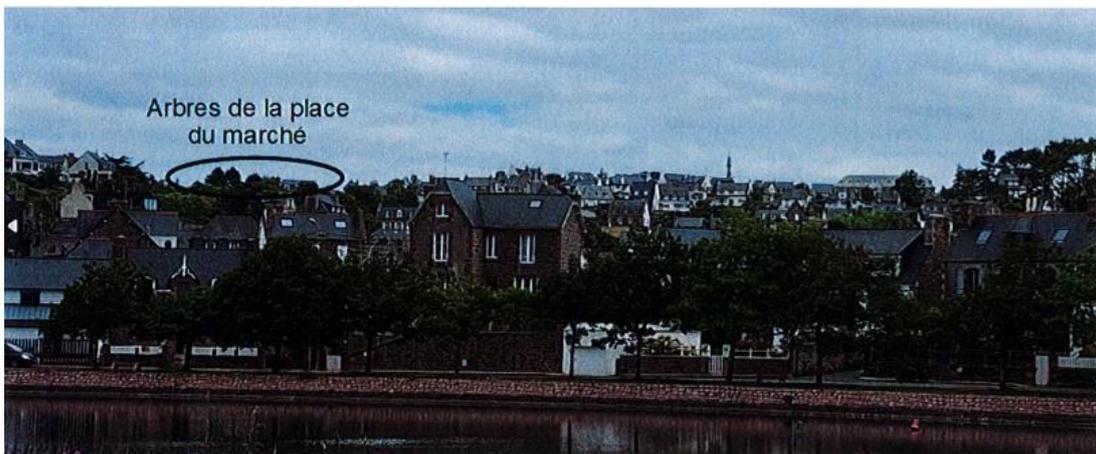
Distance de la parcelle boisée à l'église Saint-Jacques



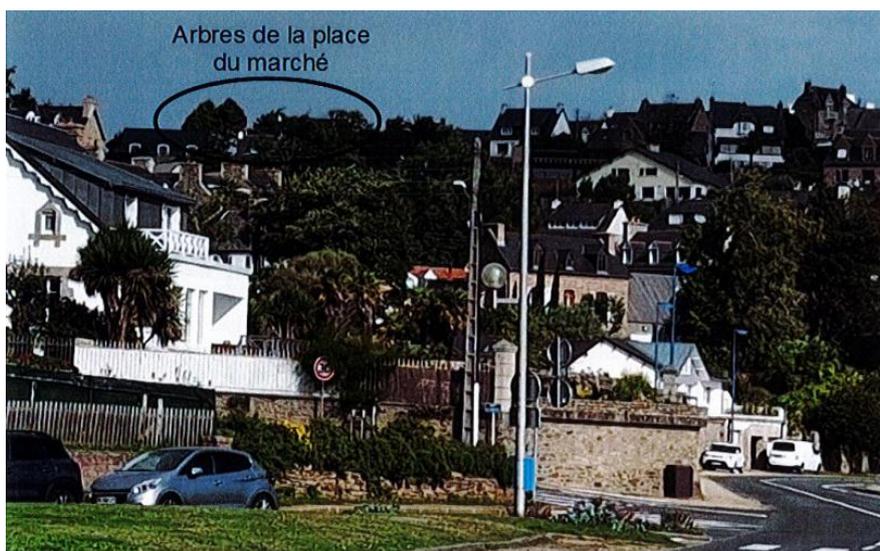
L'église vue du site



Les arbres vus de l'église

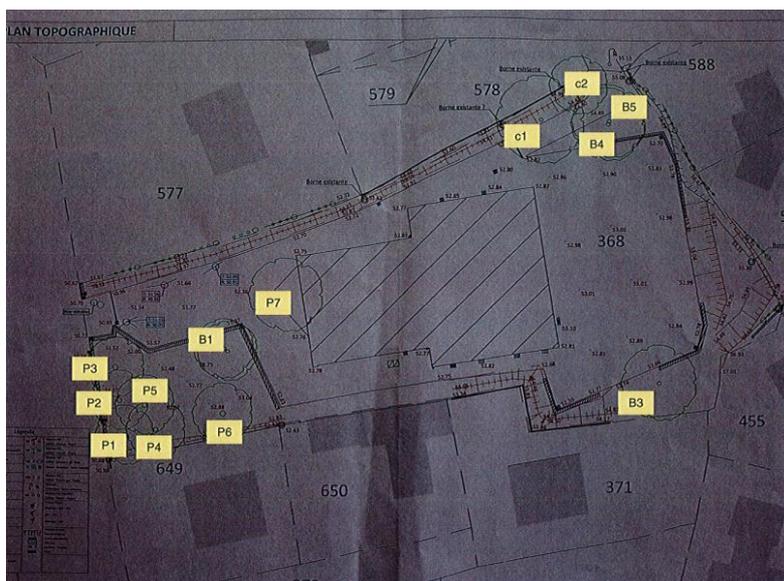


Les arbres vus du littoral, le Linkin au premier plan

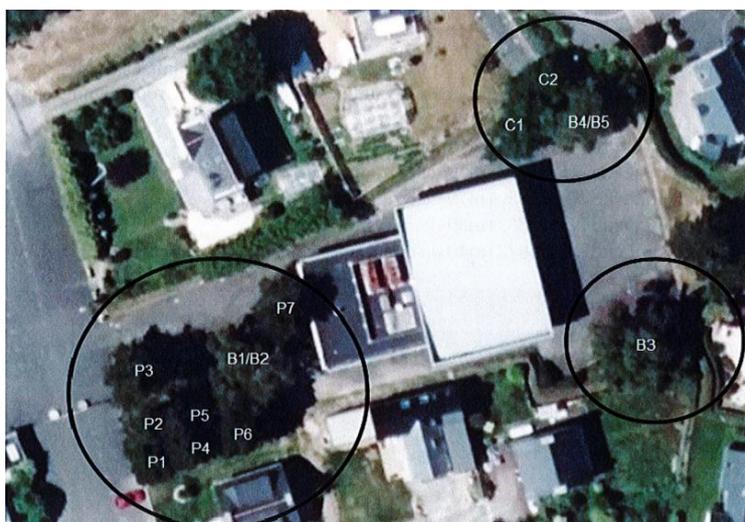


Les arbres vus du littoral, la corniche près des arcades au premier plan

2. Plan d'ensemble



L'ensemble des arbres est repéré ci-dessus P1 à P7 pour les 7 pins noirs d'Autriche, B1 à B5 pour les 5 bouleaux et C1 à C2 pour les chênes. Ils sont également repérés sur la photo aérienne de la parcelle ci-dessus.

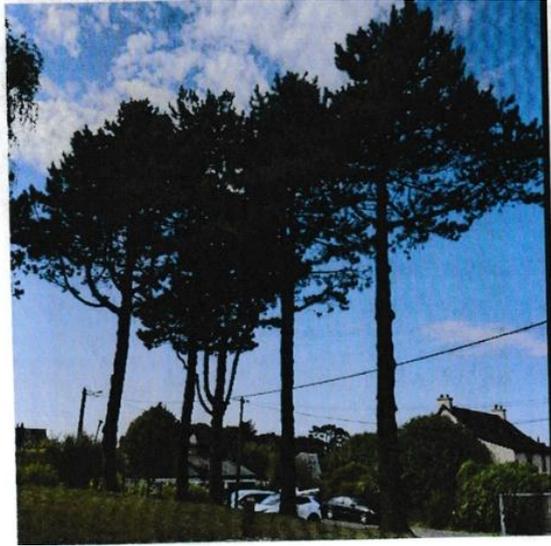


Vue aérienne du site

3. Pins noirs d'Autriche

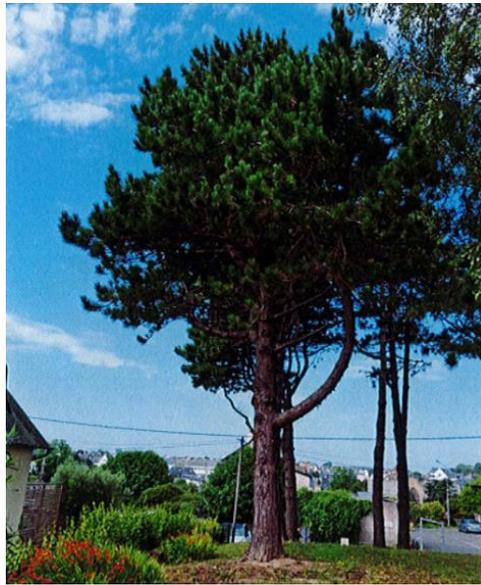
Le site comprend sept pins noirs d'Autriche, d'une cinquantaine d'années, d'environ 20mètres de hauteur. Ils sont étiquetés et ont une circonférence de tronc comme suit :

- P1, étiquette N°01585, 1m50 de circonférence
- P2, étiquette N°01584, 1m50 de circonférence
- P3, étiquette N°01583, 1m70 de circonférence
- P4, étiquette N°01586, 1m60 de circonférence
- P5, étiquette N°01587, 1m40 de circonférence



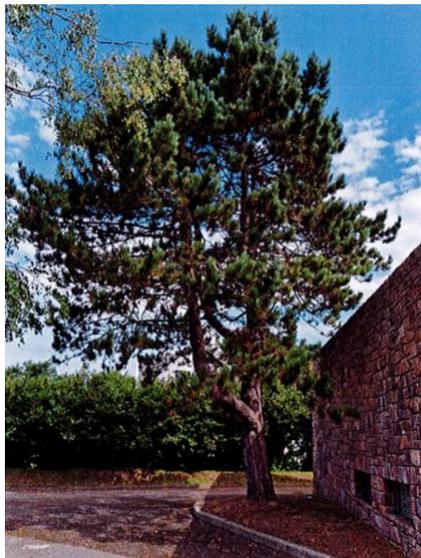
Les pins noirs d'Autriche de P1 à P5

- P6, étiquette N°01588, 1m60 de circonférence



Le pin noir d'Autriche P6

- P7, étiquette N°01590, 1m87 de circonférence



Le pin noir d'Autriche P7

4. Les chênes

Le site comprend également dans sa partie Nord-Est deux chênes non étiquetés.



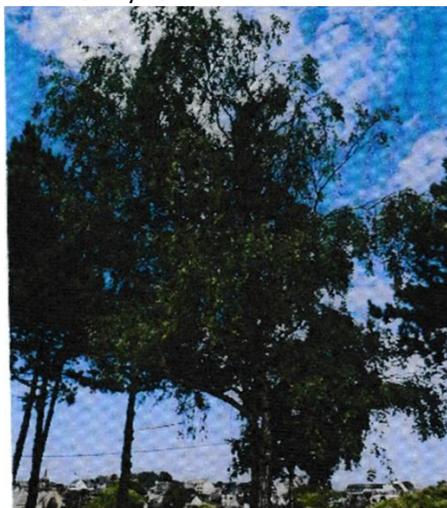
Chêne C1, 1m30 de circonférence



Chêne C2 1m de circonférence

5. Les bouleaux

Enfin le site comprend 5 bouleaux, un couple à l'Ouest étiquetés et nommés B1/B2, un arbre simple au Sud-Ouest nommé B3 ainsi un couple au Nord-Est nommé B4/B5.



Bouleaux B1 et B2 étiquetés 01589



Bouleau B3



Bouleaux B4/B5

Conclusion :

En ces temps de dérèglement climatique, il est important d'envoyer un signal clair qui montre la volonté des autorités à protéger la nature et la biodiversité existante. Le parc fut créé dans les années 70, il était à l'époque propriété de l'état, celui-ci avait tenu à accompagner la construction du central téléphonique par un ensemble boisé. Ceci explique l'accès facile aux promeneurs, ce parc était en quelque sorte un espace public. Le site est passé dans le secteur privé lors de la session de France Télécom à Orange.

L'ensemble boisé à l'Ouest du site est étiqueté en vue d'un possible abattage, il présente pourtant un intérêt certain pour la ville qui ne propose pas beaucoup de parcs ou d'espaces boisés, il est occasionnellement utilisé par des touristes pour une pause déjeuner et pourrait être aménagé pour permettre une halte ombragée au client du marché. Des chauves-souris viennent fréquemment se nourrir dans cet espace, des corneilles et des pies y vivent. L'ensemble participe à la cohérence globale de ce quartier résidentiel paisible et les riverains y sont particulièrement attachés.

R2 - 8/10/2024 (voir obs et pièces jointes courriel n°2)

M. et Mme BLANCHARD 15 rue du Maréchal Leclerc

Commerçant boucherie

Nous avons remarqué sur le PVAP que notre partie parking (bitumée) est noté sur le plan « espace libre » à dominance végétale, ce qui n'est pas le cas. Nous demandons la modification du plan en ce sens.

R3 - 8/10/2024

M. DUHAMEL Marc 73 chemin de la Messe

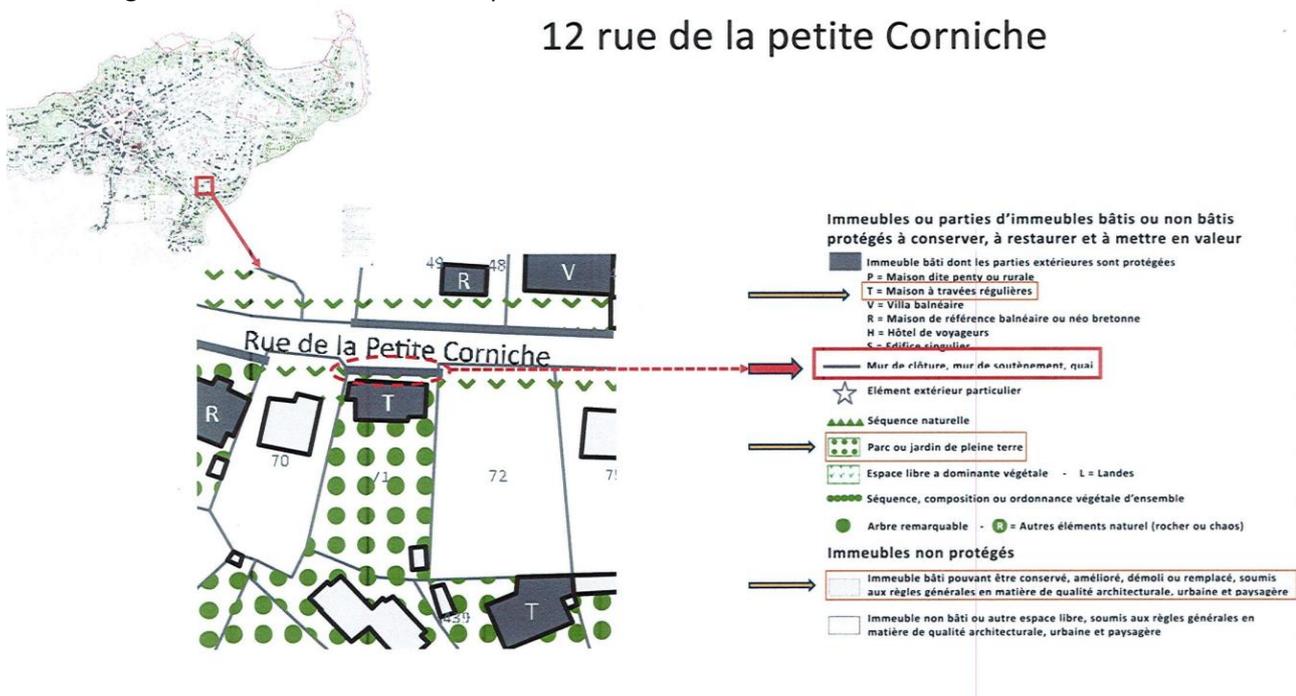
Demande de modifier l'article 2315292 pour le rendre identique à l'article 2316282. Ainsi, les « Villas balnéaires » seront traitées comme les « hôtels des voyageurs » sur la possibilité de créer des balcons. Ainsi cela laisse plus de marge d'appréciation à l'Architecte des BF pour le respect de l'architecture.

Menuiseries en aluminium : autorisées pour les « hôtels de voyageurs » mais pas pour les « villas balnéaires ». IL existe aujourd'hui de l'aluminium teinté couleur bois qui est d'aspect cohérent avec le style des « Villas balnéaires », donc l'article 2315312 devrait être identique au 2316312.

R4 – C4 (5 pages) 25/10/2024

M. et Mme GEFFROY René-Louis 12 rue de la Petite Corniche

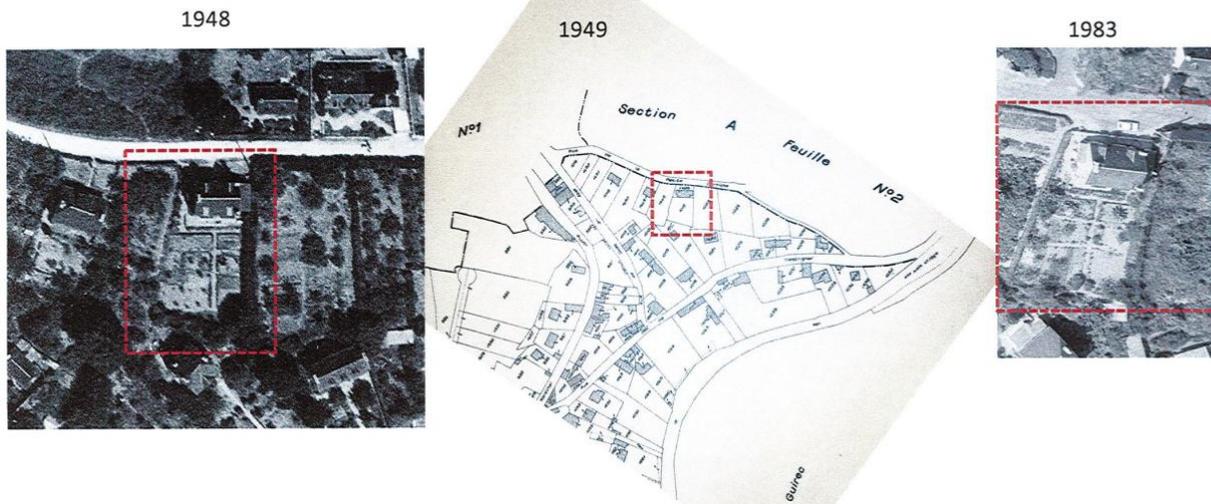
La consultation du plan nous amène à réagir car cela ne correspond pas à la limite de notre propriété (cf. Plan de la parcelle numéro 71) nous demandons que la limite de notre propriété soit établie correctement sur le plan. Ce muret ne correspond pas à la délimitation de notre propriété et est gênant pour accéder au bâtiments (maison et garage) il est envisagé de le démolir/retirer à titre privé.



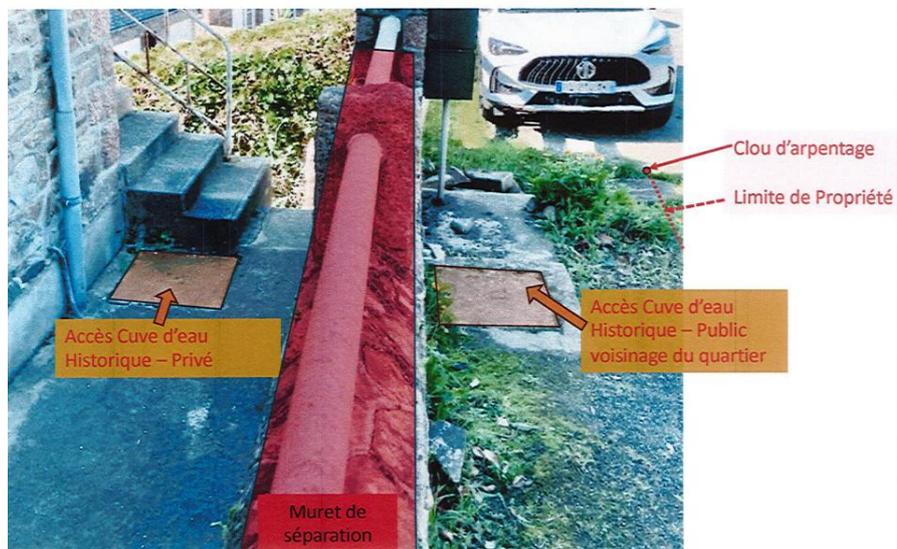
12 rue de la petite Corniche



12 rue de la petite Corniche



12 rue de la petite Corniche



12 rue de la petite Corniche



R5 – C5 (7+7 pages) 25/10/2024

Mme MARTIN Hélène 19 rue du Kern

Qui a fait le diagnostic de la page 37 du rapport de présentation du PVAP ? (Organisme et modalités) ?

Y a-t-il eu des modifications des PDA entre l'enquête publique de 2022 et cette enquête ?

Courrier du 16/10/2024 adressé à la commissaire enquêteur

Objet : observation sur le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine du Site Patrimonial Remarquable de Perros Guirec à consigner au registre de l'enquête publique.

Pièces consultées :

- Notice de présentation de révision du Site Patrimonial Remarquable de la ville de Perros-Guirec (mai 2021) ;
- Rapport de présentation du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (7/02/2023)
- Règlement écrit du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (7/02/2023)
- Règlement graphique du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (7/02/2024)

(...) je souhaite le déclassement de ma parcelle (AS6) de « *parc ou jardin en pleine terre* » à « *espace libre à dominante végétale* » suivant la synthèse du diagnostic paysager (page 35 à 37 du rapport de présentation PVAP) pour classement abusif et arbitraire.

Le classement pourrait être en :

- « *Espace libre à dominante végétale* » (ELDV) au même titre que les parcelles suivantes : AS99 à AS102 et AS106 à AS112 (rue de Tomé) et AS119 (située au milieu de parcelles PJPT) AS264
Toutes les parcelles de la partie identifiée « *orchestre* » sur les planches 1/4 et 2/4 (AS14, AS15, AS16, AS17, AS18, AS19, AS20, AS238, AS23, AS24, AS26, AS27, AS29, AS30, AS31, AS32, AS33, AS34, AS35, AS36, AS37, AS38, AS39, AS218, AS4,1 AS234, AS235)
- Ou partiellement en « *Espace Libre à dominante végétale* » (ELDV) au même titre que les parcelles suivantes : AS140 (située au milieu des parcelles PJPT) et AS141 (située au milieu de parcelle PJPT)

En effet, les planches 1 et 2 jointes montrent que ma parcelle (AS6) ne correspond pas aux caractéristiques principales de « *Parc ou jardin pleine terre* » (PJPT)

- Terrain de 714 m² (donc bien inférieur à 1000 m²)
- Maison en limite séparative Est et à l'alignement de la rue (donc pas au milieu de son parc)
- Aucun parc arboré (ni pelouse car le terrain est trop pentu : entre 70 et 80% en moyenne)

De plus, le futur SPR place l'intégralité de la construction de la parcelle AS6 comme « *immeuble ou partie d'immeuble bâti protégé à conserver, à restaurer et à mettre en valeur* » de type « *Villa Balnéaire* »

Description de la villa balnéaire (pages 59 à 61 du rapport de présentation PVAP) :

- Parcelle de grande taille
- Implantation du bâti au milieu du parc
- Percements non symétriques et en grand nombre
- Présence de balcon, bow-window et parfois tourelle
- Datation : fin du 19^e – 1^{er} quart du 20^e
- Décor : épis de faitage, faux pans de bois

La maison de la parcelle AS6 n'a pas les caractéristiques requises pour la typologie proposée, dont le classement me semble inapproprié, arbitraire et abusif et n'a pas lieu d'être :

- La parcelle est de taille moyenne
- Le bâti n'est pas au milieu du parc
- Les percements créés en 1974 sont plutôt symétriques
- Il n'y a ni balcon, ni bow-window, ni tourelle
- La construction initiale de 7m x 5m date de 1926
- Tout le reste de la construction est postérieur à 1974 avec 3 phases de travaux (1974, 1991, 2004)

Je demande donc que la maison soit classée comme « *immeuble bâti non protégé* » puisque sa description ne correspond pas aux caractéristiques de la « *villa balnéaire* »

Il me semble aussi que pourrait être reprise dans le PVAP (ou du moins conserver dans la révision ou modification du PLU) la notion de cône de vue présente dans l'actuel PLU, qui existe pour la partie Ouest de l'amphithéâtre de

Trestrignel et qui permet aux promeneurs de profiter de l'amphithéâtre de Trestrignel depuis le boulevard Clémenceau, le chemin de la Messe et la rue du Kern, à savoir (extrait de la page 18 du PLU actuel) :

« Dispositions générales - Article 13 - cônes de vue : aucune construction, ni aménagement ne devra occulter la vue à partir des cônes et des linéaires de vue indiqués aux documents graphiques ; le niveau de perception sera situé, à partir de l'espace public, à 1m50 au-dessus du sol dans l'angle du cône de vue ».

En effet, dans la zone nommée « *Orchestre* » sur le plan (identifier en Espace Libre à Dominante Végétale) il me semble que doit être protégé le cône de vue pour éviter les risques suivants :

- Perdre ses codes de vue pour les promeneurs
- Créer depuis les points de vue identifiés 2 et 3 sur le règlement graphique du futur SPR, un effet front de mer plus haut que les parties arrières et tendant à cacher les coteaux
- Pour les terrains en contrebas, le risque, à terme de perdre leur vue de mer (ce qui est contraire au règlement initial du lotissement. Pour information, la perte de la vue de mer comme un trouble anormal de voisinage a été plaidé et gagné en 2008)

Je m'interroge enfin sur la justification de la réduction de près de 50% de la surface du SPR et me demande de quelle façon cela protège davantage le site exceptionnel qu'est Perros Guirec

En effet, les nouvelles délimitations ne concernent plus, par exemple, les zones allant du Palais des congrès au-delà du camping du Ranolien. Ces zones, qui ne seraient plus dans les SPR (dans les projets requièrent la vie conforme de l'ABF) restent cependant en partie en PDA et en sites classés ou inscrits. L'ABF doit donc être consulté et émettre un avis simple ou conforme, suivant la lecture faite du dossier (co visibilité ou non avec le monument historique) son travail est donc identique.

Ainsi, comment la diminution de la surface des SPR permet-elle à la commune de protéger et de valoriser davantage le patrimoine perrosien puisque l'avis de l'ABF peut ne pas être suivi s'il s'agit d'un avis simple ?

La diminution des PDA (Périmètre Délimité des Abords) autour des monuments historiques (MH) de la ville équivaut me semble-il avec des PPM (Périmètre de Protection Modifié)

Dans la **circulaire numéro 2004/0 17 du 6/0 8/2004 relative aux périmètres de protection modifiés autour des monuments historiques** parut au bulletin officiel 144, il est précisé en page 15, article 3-6-2 - Enquête publique : *l'article L. 621-2 du code du patrimoine dispose que le périmètre est soumis à enquête de public conjointement avec le plan local d'urbanisme.* »

Ne serait-il donc pas judicieux que la révision du PLU soit traitée conjointement avec la révision du SPR dans le cadre du PVAP qui prévoit des PPM (diminution des actuels PDA) ?

Cela permettrait aux administrés de s'assurer que le futur PLU intégrera « l'engagement de la commune, pour les espaces qui seraient exclus du périmètre modifié, dans la démarche prévue au 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme » (page 13 de la circulaire Article 2-2 -MH ou espace concerné par une réduction du périmètre de protection).

Annexe 1 : analyse du règlement graphique du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine du SPR

Annexe 2 : analyse de la notice de présentation de la révision du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec

Extrait de la page 5 : objectifs de la révision

Objectifs :

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

Extrait de la page 13 : zones qui ne sont plus en SPR

Ensembles remarquables

Perros-Guirec possède de grands ensembles à dominante paysagère, principalement des parcs et domaines de manoirs et villas et des paysages naturels (landes, plages, rochers, vallées)

Sur le littoral, la végétation est composée principalement de landes littorales (ajoncs, bruyères) de pelouses littorales et d'espaces boisés, notamment des pins maritimes et cyprès dans les secteurs balnéaires.

Ce sont :

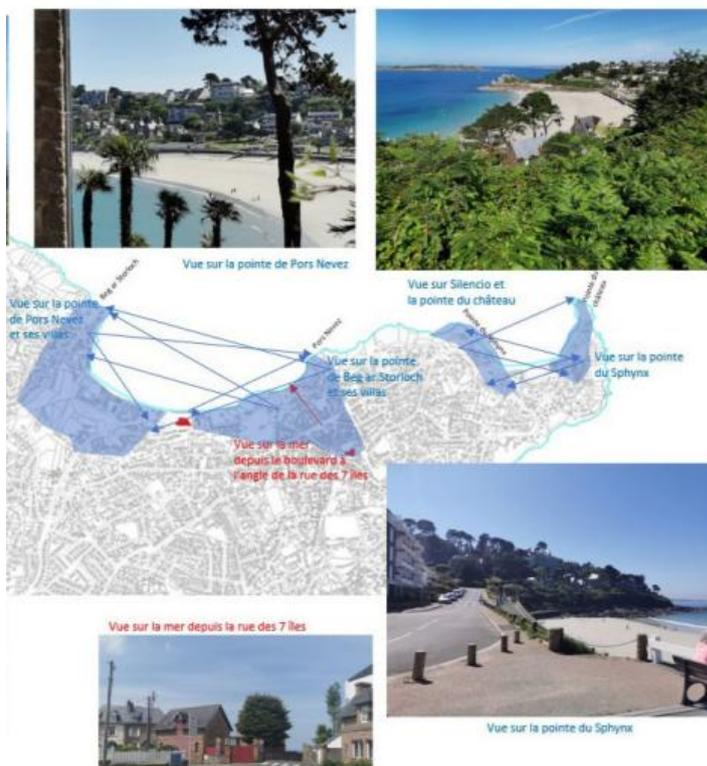
- 1. Les vallées des Traouïero
- 2. Le parc de la villa Rochefontaine
- 3. Le bourg de Ploumanac'h et la plage de Saint Guirec avec les jardins Laborey et Eiffel
- 4. Les rochers, chaos et Landes de Ploumanac'h
- 5. Le Tertre de la Clarté
- 6. Les Landes de Ranolien et la grève Saint Pierre
- 7. Les pointes et la plage de Trestraou
- 8. Les pointes de la plage de Trestrignel
- 9. Le Bois d'Amour et le parc du manoir de Crec'h Guegan

Extrait de la page 14 : cône de vue du PLU à peut-être ajouter dans le cadre du PVAP du SPR

Le PLU de 2017 identifie 11 vues à préserver :

- Vue du Tertre depuis la table d'orientation de la Clarté
- Ancien point de vue du Sémaphore, esplanade Yves Turquet de Beauregard
- Boulevard des Traouïero vers le port de Ploumanac'h
- Boulevard des Traouïero vers le sud
- Square Per Jackez Eliaz, chemin de la Messe
- Square Kho Chang, Boulevard Clémenceau
- Chemin de Roz Ar Wern en direction de Saint Quay Perros
- Point de vue sur les carrières, Route de Rendreus
- Chemin de la Messe en direction du Nord
- **Boulevard Clémenceau vers la plage de Trestrignel**

Extrait de la page 47 : comment préserver l'échange visuel Est-Ouest de Trestraou (à l'instar de Trestrignel) si la zone occidentale n'est pas intégrée au SPR ?



Extrait de la page 49 : désignation peu claire et/ou erronée

L'anse de Trestrignel



Extrait de la page 58 et 59 : Villas balnéaires et leurs parcs

Les premières villas font leur apparition fin XIXe, 3 maisons de villégiatures sont construites entre 1883 et 1892 par des Lannionnais entre la rade et le bourg. A partir de 1892, le parisien Maurice Delestre se fait construire la 1ère villa en bord de plage à Trestraou. Jusqu'au 1er quart XXe, les villas sont construites en front de mer, sur les pentes de Pors-Nevez et à Trestrignel.

Dès les années 1890, l'éclectisme (villas maritimes), et l'historicisme (néo-médiévale, néo-gotique, néo-renaissance) caractérisent les réalisations de cette époque, qui se déclinent par la suite. Puis, vers 1910 l'utilisation de détails architecturaux (crossettes, niches, moellons de granit apparents) introduisent le style néo-breton qui se développe dans les années 1920 jusqu'à la veille de la Seconde Guerre mondiale. Après 1945, les constructions de style néo-breton ont leurs murs enduits mais reprennent les mêmes bases volumétriques qu'avant-guerre. Au cours de la 1ère décennie du XXe le nombre de constructions augmente considérablement avec l'arrivée du chemin de fer en 1906. La période de l'entre-deux-guerres est faste grâce à la création de lotissements avec vue sur mer et au passage de la route en corniche au coeur des quartiers balnéaires.

Le service de l'inventaire recense environ 430 villas et maisons construites dans le secteur balnéaire entre 1811 et 1950.

VILLA BALNEAIRE

Ces villas sont implantées sur des parcelles de taille et de topographie variables, le plus souvent en retrait par rapport à la voie pour profiter de la vue sur la mer. Elles présentent 2 à 4 niveaux + combles pour les villas les plus importantes. Elles proposent de multiples décrochements de toitures avec parfois l'usage de tourelles et des décors comme les épis de faîtage et les lambrequins. Les façades sont agrémentées d'éléments de décors comme les bow-window, les faux pans de bois en ciment peint... Elles ne présentent aucune symétrie que ce soit pour les façades ou les toitures, toujours en ardoise. Les murs sont en moellons de granit, avec l'utilisation du granit rose ou de la pierre pour les entourages des baies et chaînes d'angles et la présence de quelques décors en brique vernissée.

Principaux architectes

Pierre Gélis Didot (élève de Viollet le Duc) et **Théodore Lambert**, architectes parisiens : villa Maurice Delestre, villa Silencio y Descanso...

Paul Gélis Didot, architecte parisien : villa Park an Od (1894)...

James Bouillé, architecte de Lannion : le gai logis, Rozennou, Villin ar Mor, villa Avel Dro, villa Beg Ar Storiac'h, l'agrandissement de la chapelle Saint-Guirec, lotissement pour l'office privé d'habitations économiques, magasins

Georges-Robert Lefort, architecte de Guingamp : Grand Hôtel de la plage (phase 3), villa Park an Lann (1906)...

Charles Heubes, architecte parisien : villas Ker Dor, Ker Yvette, ker Marie-Annic...

Pierre Botrel, architecte parisien : villas Ker Juliette, Le Sphynx, Shamrock, Gitane, Ker Awel, Bon Accueil...

Edmond Gélis, architecte parisien : villa Stereden (1902)...

Henri Ménet et Marlin, architecte perrosien : villas fin XIXe, XXe

Les risques :

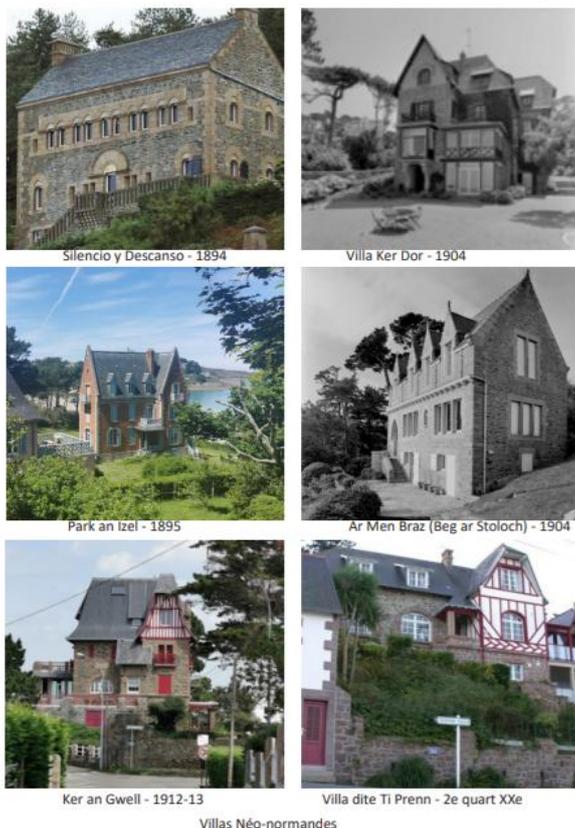
La disparition des décors et détails qui font la qualité de ces villas

Les changements de menuiseries (dessin des baies)

La disparition des clôtures et des annexes

La densification des parcs associés

HABITAT BALNEAIRE - un festival de styles



Les premières villas construites sur de vastes parcelles disposent d'un haut mur de clôture en maçonnerie, empêchant les regards extérieurs de pénétrer l'intérieur de la parcelle. Ce système de protection est surtout possible pour les villas implantées en front de mer, la clôture enveloppant la façade arrière alors que la façade sur mer est ouverte sur le paysage maritime. Cette clôture se double souvent d'une entrée cochère imposante, traitée en granit, dont la taille est proportionnelle au volume de la clôture. Certaines clôtures sont parfois conditionnées par la nécessité de contenir des masses de terre sur lesquelles sont construites les villas et deviennent de véritables murs de soutènement surélevant la maison comme un piédestal. La présence d'un jardin entre l'espace public et la villa, véritable enveloppe protégée par une clôture, a la triple mission d'assurer la mise en valeur de l'édifice, la protection visuelle depuis la rue, et l'agrément depuis la maison. Les espaces libres autour des villas, même les plus étroits, sont plantés de gazon, qui évoque les cités-jardins anglaises et rappelle le tapis végétal du littoral breton.

Parfois le front rocheux sur lequel les villas se sont appuyées est encore visible, notamment depuis la rue du Maréchal Foch.

Les jardins sont tous «domestiqués», certes, mais apparaissent très «naturels». Les essences plantées participent à cette ambiance que le propriétaire souhaite spontanée. Placés à la base des façades des maisons et le long du mur de clôture dont ils tempèrent le caractère minéral, les massifs d'hortensias agrémentent ponctuellement ces jardins. Un certain nombre de propriétés sont agrémentées de pins maritimes, pins sylvestres ou cyprès de Lambert, plantés peu de temps après les constructions. Ils deviennent une source d'agrément sur la Côte de Granit rose. Aux plantations de conifères s'ajoutent des feuillus et des arbustes qui contribuent à étoffer la parcelle. Des décors naturels, notamment à Ploumanac'h, agrémentent les propriétés, c'est le cas des rochers roses présents dans certaines parcelles qui sont la fierté des propriétaires tant certains sont célèbres «chapeau de Napoléon» ...

- Parmi les grands parcs et jardins citons :
- Les parcs des manoirs et villas plages de Trestraou et Trestrignel
 - Le Parc de la Bastille (Ploumanac'h)
 - Le Jardin de la Maison Laborey (Ploumanac'h)
 - La Villa Rochefontaine (La Clarté)

- Les risques :
- La division des jardins qui possèdent une topographie adaptée
 - La modification des clôtures et portails
 - La disparition des murs de clôtures



Villa Ker Gitane - mur de soutènement - vers 1900



Villa Park an Lann - 1892 - Murs et pins

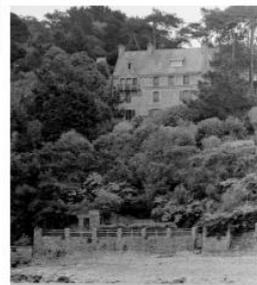
(c) Conseil général des Côtes-d'Armor



Mur de l'ancienne propriété de Coastérés condamnant l'accès au littoral fin XIXe pour les habitants de Ploumanac'h



Portail de la ville Maurice Delestre



Park an Old - 1894 - murs et jardins

Extrait de la page 72 : diminution importante du SPR

A titre d'information

- 2 SPR : 196,5ha
- 4 PDA : 94,75ha
- Sites classés et inscrits en dehors des SPR et PDA : 76ha
- Zone N (dont EBC et ENS) en dehors des SPR et PDA : 27ha

Pour rappel le SPR mis en révision a une surface de 542ha

Extrait de la page 75 : quel est l'intérêt de ne pas intégrer les PDA (ou PPM) aux SPR ?

Code de l'urbanisme PLUI patrimonial	Code du patrimoine	
	Périmètre Délimité des Abords - art. L.621-30 (arrêté préfectoral) / Servitude du PLU.	Sites Patrimoniaux Remarquables SPR – art. L.6311 et suivants
La protection et la valorisation du patrimoine trouve sa place dans un PLU. Le CU prévoit un large éventail de dispositifs permettant de garantir la protection et la valorisation des biens remarquables mais aussi d'encadrer le bâti ordinaire dans une perspective patrimoniale. Compatibilité avec le SCOT.	Art. L.621-30 : le PDA doit comprendre d'une part « les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un MH un ensemble cohérent » et d'autre part « ceux qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur ». L'article prévoit que la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble bâti ou non bâti situé dans le PDA. Les contraintes de visibilité et de covisibilité attachées au périmètre légal ne s'appliquent pas. Ce type d'abords constitue un véritable espace protégé.	Sont classés au titre des sites patrimoniaux remarquables les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. Peuvent être classés, au même titre, les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur.
Article L.101-2 Dans le respect des objectifs du DD, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme visent à atteindre 7 objectifs, dont : - La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel.	Le champ d'application des autorisations d'urbanisme délivrées dans les abords est quasiment identique à celui prévu pour les SPR. Certains travaux en principe dispensés d'autorisation sont soumis à déclaration préalable : clôture, mur, ravalement, mobilier urbain ... et certains projets soumis normalement à DP exigent un permis (lotissement sans équipements collectifs ...). Comme dans tous les secteurs protégés, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction exigent un permis de démolir.	Le classement au titre des sites patrimoniaux remarquables a le caractère de servitude publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel. Les sites patrimoniaux remarquables sont dotés d'outils de médiation et de participation citoyenne.
Protection du littoral – protection des espaces remarquables art. L.121-23 Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Fixé par décret	Les abords s'imposent aux sites inscrits, pour les sites classés les règles de protection s'ajoutent	Le périmètre peut concerner tout ou partie d'une ville ou d'un village. Le SPR peut aussi inclure des espaces qui ne sont pas en eux-mêmes remarquables mais qui forment avec les espaces à protéger un « ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur ».
Art. L.151-19 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.		

ANNEXE 3 :

Analyse du règlement écrit du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine du SPR

Page 55 : Article 2. 3. 1. 2 Volumétrie (les extensions des immeubles ou partie d'immeuble bâti protégé à conserver à restaurer et à mettre en valeur

«2.3.1.8.2.5 le niveau de l'acrotère des extensions est situé en dessous du niveau d'égout de la construction existante ». Seule l'acrotère semble concerné par la règle. L'égout d'une toiture peut-il être situé plus haut que l'égout de la construction existante ? Comment se gère une extension sur un terrain en pente ?

Page 69 : article 2.3.4.2.2 Implantation (des constructions neuves)

« Les constructions neuves ne doivent pas masquer par leur implantation les façades principales des immeubles protégés, sauf en cas de reconstruction »

Comment la notion de « masque » se lit elle ? et ce depuis tout point de l'espace public ?

Pages 74 et 75 :

Une hauteur maximale est précisée pour les terrains en pente de 10% de 3,50 m à 5,50 m à l'égout (celle-ci est d'ailleurs quasiment identique au classement actuel en Secteur IIIa (classement actuel de tout l'amphithéâtre de Trestrignel hormis les 8 parcelles du Secteur IIIc et la Pointe du Château en Secteur IV)

Pour les terrains avec des pentes de moins de 10%, mis à part la précision d'une hauteur maximale reprise dans le document graphique pour certaines parcelles, aucune hauteur n'est précisée pour les constructions neuves. Elles auront donc à être précisées dans le PLU. Une analyse conjointe des 2 dossiers aurait été judicieuse pour permettre un certain respect de ce qui existe aujourd'hui.

Pour information, les terrains situés dans l'Orchestre sont bien moins pentus que ceux des balcons

Une maîtrise de la hauteur des constructions dans cette zone existe dans le SPR actuel qui limite les hauteurs à 3,50m à l'égout et 8,50m au faitage en Secteur IIIa.

Le PLU actuel classe aujourd'hui la partie basse de l'orchestre en UBa (H égout = 9m – H faitage =13,50m) et la partie haute de l'Orchestre et les balcons en UCa (H égout = 6m – H faitage = 9,50m)

Le PLU est donc beaucoup moins contraignant que le SPR actuel.

Le nouveau SPR me semble beaucoup moins précis sur la notion de hauteur. Il est à mon sens indispensable de préciser davantage les choses pour les terrains avec des pentes de moins de 10% (sans attendre une modification éventuelle du PLU) pour éviter des contentieux ultérieurs, « protéger » les points de vue identifiés 2 et 3 dans le SPR et éviter le risque du « front de mer ».

Il me semble qu'il y a là une diminution de la protection qui est assurée par le SPR actuel et il ne me semble pas que l'un des objectifs du PVAP soit de moins protéger demain le site de Trestrignel.

Voir pièce jointe copie « Bulletin officiel 144 – Direction de l'architecture et du patrimoine »

Circulaire no 2004/017 du 6 août 2004 relative aux périmètres de protection modifiés autour des monuments historiques.

« Le périmètre est soumis à enquête publique conjointement avec le plan local d'urbanisme. » « 3.6.2. Enquête publique. Une fois l'accord de la commune recueilli, la proposition est soumise à enquête publique.

L'article L. 621-2 du code du patrimoine dispose que « le périmètre est soumis à enquête publique conjointement avec le plan local d'urbanisme ». Le terme « conjointement » implique que le PPM et le PLU sont soumis « ensemble » à enquête publique et non que deux enquêtes sont menées conjointement. Il y aura donc une enquête unique portant sur le PLU et sur le projet de PPM ou les projets si plusieurs monuments font l'objet de PPM distincts.

1. PARCS ET JARDINS DE PLEINE TERRE

CARACTÉRISTIQUES
Morphologie
Parcelle en pleine terre, sans ou rectangulaire
Surface moyenne : 1000 m²
Libérés à l'usage public, limités
Muret surmonté d'une grille formant un balustrade ou d'une clôture haute travaillée (haies haubaines), mur de recensement de clôture d'enceinte de destination particulière. Parcels, plans, zones vertes et espaces ouverts
Implémentation du bâti

COMPOSITION
Rapport au site
Mise en scène du bâtiment au sein de son parc
Implémentation du bâtiment et relation du bâti avec le « vide » ou l'entourage
Mises hautes, espaces extérieurs, parcs, jardins, cloisonnement, murs, cloisonnements existants et nouveaux à l'intérieur de parc ou jardin et sur la rue, le littoral
Mobilier, agencement
Programme (arbres, édifices, parcs...)

SOL
Nature des sols
Surfaces en pleine terre
Bâties, zones enrobées
Perméabilité des sols à l'eau
Surfaces pavées

VEGETATION
Composition paysagère
Mise en scène du bâtiment et relation du bâti avec le « vide » ou l'entourage
Mises hautes, espaces extérieurs, parcs, jardins, cloisonnement, murs, cloisonnements existants et nouveaux à l'intérieur de parc ou jardin et sur la rue, le littoral
Mobilier, agencement
Programme (arbres, édifices, parcs...)

2. ESPACES LIBRES À DOMINANTE VÉGÉTALE

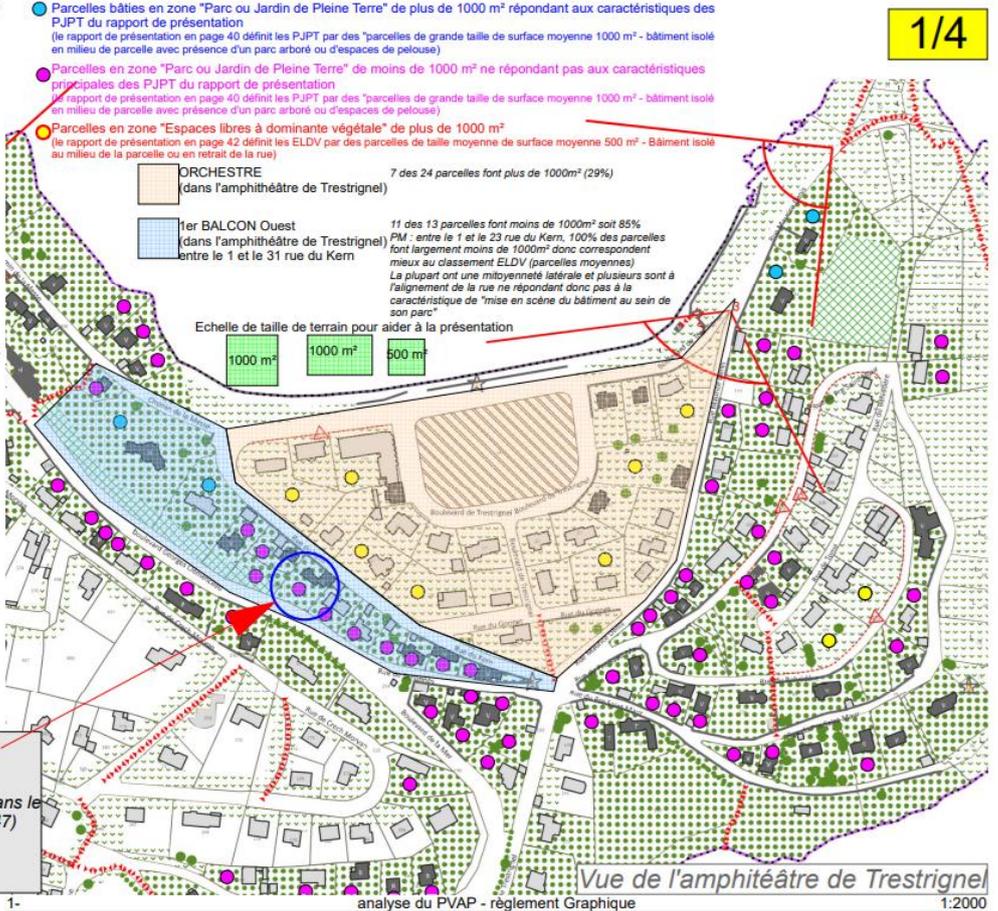
CARACTÉRISTIQUES
Morphologie
Parcelle de taille moyenne
Surface moyenne : 500 m²
Libérés à l'usage public, limités
Muret surmonté d'une grille formant un balustrade ou d'une clôture haute travaillée (haies haubaines), mur de recensement de clôture d'enceinte de destination particulière. Parcels, plans, zones vertes et espaces ouverts
Implémentation du bâti

COMPOSITION
Rapport au site
Mise en scène du bâtiment et relation du bâti avec le « vide » ou l'entourage
Mises hautes, espaces extérieurs, parcs, jardins, cloisonnement, murs, cloisonnements existants et nouveaux à l'intérieur de parc ou jardin et sur la rue, le littoral
Mobilier, agencement
Programme (arbres, édifices, parcs...)

SOL
Nature des sols
Surfaces en pleine terre
Bâties, zones enrobées
Perméabilité des sols à l'eau
Surfaces pavées

VEGETATION
Composition paysagère
Mise en scène du bâtiment et relation du bâti avec le « vide » ou l'entourage
Mises hautes, espaces extérieurs, parcs, jardins, cloisonnement, murs, cloisonnements existants et nouveaux à l'intérieur de parc ou jardin et sur la rue, le littoral
Mobilier, agencement
Programme (arbres, édifices, parcs...)

document établi par Hélène Pénot - Martin
Propriétaire de la parcelle AS6
19 rue du Kern - 22700 Perros-Guirec
pour être consigné et annexé au registre dans le
cadre de l'enquête publique (arrêté n°24/147)
auprès de la Commissaire Enquêtrice
le 16/10/2024



Vue de l'amphithéâtre de Trestrignel

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

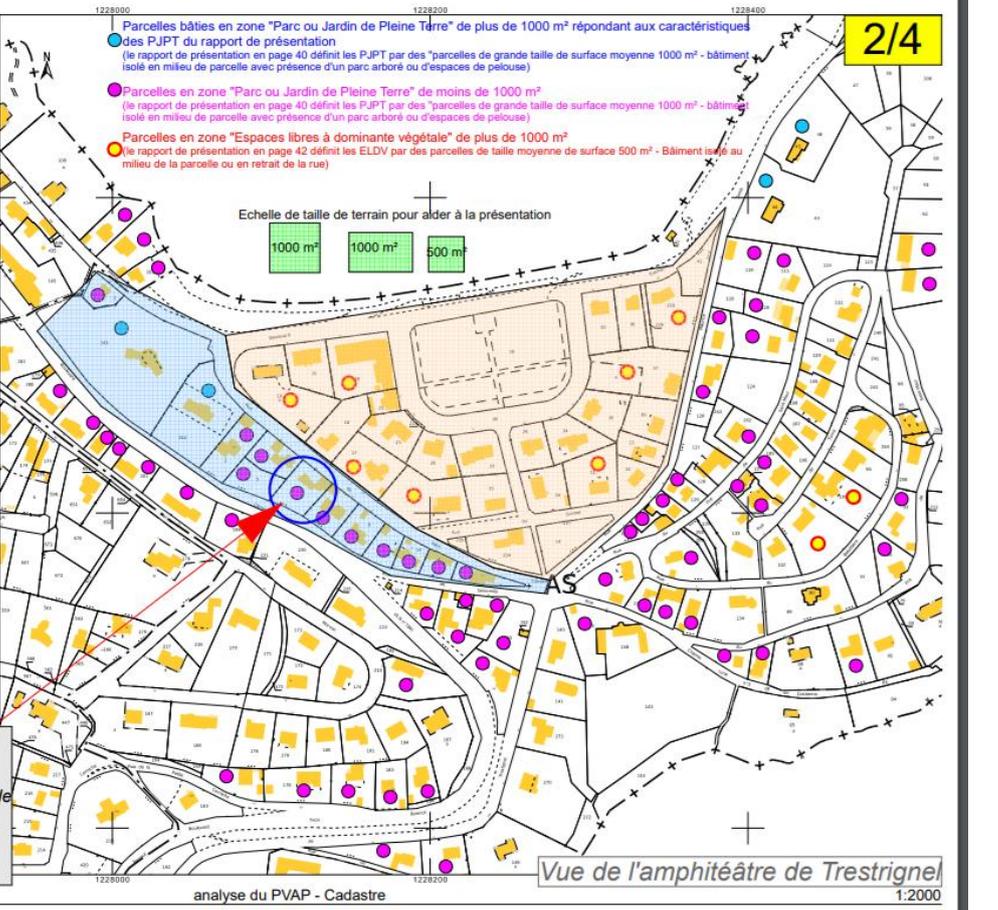
ORCHESTRE
(dans l'amphithéâtre de Trestrignel)
7 des 24 parcelles font plus de 1000m² (29%)

1er BALCON Ouest
(dans l'amphithéâtre de Trestrignel)
entre le 1 et le 31 rue du Kern
11 des 13 parcelles font moins de 1000m² soit 85%
PM: entre le 1 et le 23 rue du Kern, 100% des parcelles font largement moins de 1000m² donc correspondent mieux au classement ELDV (parcelles moyennes)
La plupart ont une mitoyenneté latérale et plusieurs sont à l'alignement de la rue ne répondant donc pas à la caractéristique de "mise en scène du bâtiment au sein de son parc"

Département : COTES D'ARMOR
Commune : PERROS-GUIREC
Section : AS
Feuille : 000 AS 01
Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000
Date d'édition : 08/10/2024 (fuseau horaire de Paris)
Coordonnées en projection : RGF93CC48

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Service Départemental des Impôts Fonciers
4 rue Abbé Garnier BP 2254 22022
22022 SAINT BRIEUC
tél. 02 96 01 42 42 - fax
ptgc22@dgif.finances.gouv.fr

document établi par Hélène Pénot - Martin
Propriétaire de la parcelle AS6
19 rue du Kern - 22700 Perros-Guirec
pour être consigné et annexé au registre dans le
cadre de l'enquête publique (arrêté n°24/147)
auprès de la Commissaire Enquêtrice
le 16/10/2024



Vue de l'amphithéâtre de Trestrignel

La présente analyse (pages 1 et 2) montre que ma parcelle (AS6) ne correspond pas aux caractéristiques principales de "Parc ou jardin de pleine terre" (PJPT) :

- terrain de 714 m² (donc bien inférieur à 1000m²)
- maison en limite séparative Est et à l'alignement sur la rue (donc pas au milieu de son parc)
- aucun parc arboré (ni pelouse car le terrain est trop pentu : entre 70 et 80%)

De plus, dans le rapport de présentation, la synthèse de diagnostic (en pages 35 à 38) présente une carte de repérage des typologies d'espaces décrivant chaque typologie et présentant la protection à envisager.

Il en ressort que les espaces identifiés "jardins" et "espace perçu" sont identifiés en protection "Espace libre à dominante végétale" et non en "Parc ou jardin de pleine terre". (voir légende)

Sur la cartographie de la page 37, sur la rue du Kern, hormis la parcelle AS243, toutes les parcelles sont identifiées en "jardin" ou "espace perçu".

Je demande donc le déclassement de ma parcelle (AS6) de « parc ou jardin de pleine terre » à « espace libre à dominante végétale » suivant la synthèse du diagnostic paysager du rapport de présentation du PVAP (pages 35 à 37) pour classement abusif et arbitraire car non justifié.

Le classement pourrait être en :

- "Espace libre à dominante végétale" (ELD) au même titre que les parcelles suivantes : AS99 à AS102 et AS106 à AS112 (rue de Tomé), AS119 (située au milieu de parcelles PJPT), AS264
- Toutes les parcelles de la partie identifiée « orchestre » sur les planches 1/4 et 2/4 (AS14, AS15, AS16, AS17, AS18, AS19, AS20, AS236, AS23, AS24, AS26, AS27, AS29, AS30, AS31, AS32, AS33, AS34, AS35, AS36, AS37, AS38, AS39, AS218, AS41, AS234, AS235)
- ou partiellement en "Espace libre à dominante végétale" (ELD) au même titre que les parcelles suivantes : AS140 (située au milieu de parcelles PJPT) et AS141 (située au milieu de parcelles PJPT)

Il me semble aussi que pourrait être reprise dans le PVAP (ou du moins conservé dans la révision ou modification du PLU), car d'intérêt public, la notion de cône de vue présente dans l'actuel PLU, qui existe pour la partie Ouest de l'amphithéâtre de Trestrignel et qui permet aux promeneurs de profiter de l'amphithéâtre de Trestrignel depuis le boulevard Clémenceau, le Chemin de la Messe et la rue du Kern à savoir : (extrait de la page 18 du PLU actuel)

"Dispositions générales - Article 13 - cônes de vue
Aucune construction, ni aménagement ne devra occulter la vue à partir des cônes de vue indiqués aux documents graphiques. Le niveau de perception sera situé, à partir de l'espace public, à 1,50m au-dessus du sol, dans l'angle du cône de vue."

En effet, le classement en Espace Libre à Dominante Végétale de la zone nommée "Orchestre" sur le plan, tend à assouplir certaines règles existantes pour les parcelles situées en partie basse avec les risques suivants :

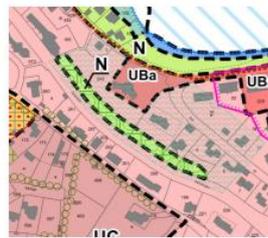
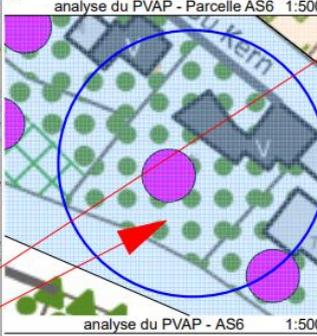
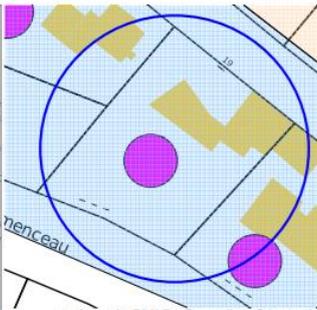
- construire avec davantage de liberté qu'avec les contraintes actuelles avec le risque de perdre ces cônes de vue pour les promeneurs,
- créer depuis les points de vue identifiés 2 et 3 sur le règlement graphique du futur SPR, un effet "front de mer" plus haut que les parties arrière et tendant à cacher les cotéaux
- imperméabiliser une partie des sols actuellement plantés est beaucoup plus aisée sur terrain à faible pente,
- pour les terrains en contre-haut, le risque, à terme de perdre leur vue de mer (ce qui est contraire au règlement initial du lotissement : la perte de la vue de mer comme un trouble anormal de voisinage a été plaquée et gagnée en 2008).

document établi par Hélène Pénot - Martin
Propriétaire de la parcelle AS6
19 rue du Kern - 22700 Perros-Guirec
pour être consigné et annexé au registre dans le cadre de l'enquête publique (arrêté n°24/147)
auprès de la Commissaire Enquêtrice

le 16/10/2024



Photo de la parcelle AS6 depuis la rue



Extrait du rapport de présentation du PVAP page 35 à 38 (3- Synthèse du diagnostic paysager)

Dans la synthèse de diagnostic, il est indiqué le type de protection en fonction de la typologie des espaces libres (accompagné d'une description).
Il en ressort que les espaces identifiés "jardins" et "espace perçu" sont en protection "Espace libre à dominante végétale" et non en "Parc ou jardin de pleine terre".
Sur la cartographie de la page 37, sur la rue du Kern, hormis la parcelle AS243, toutes les parcelles sont identifiées en "jardin" ou "espace perçu".
Le classement de ma parcelle (AS6) en parc ou jardin de pleine terre est donc abusif et arbitraire en regard du diagnostic.

3/4



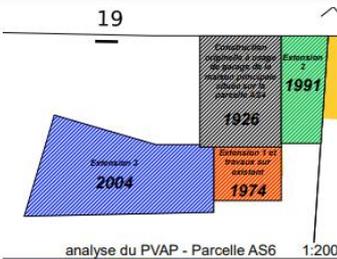
3 Synthèse du diagnostic paysager au sein du SPR

3.1 La carte de repérage des typologies d'espaces
L'inventaire des espaces non bâtis, leur description par typologie, et leur repérage cartographique, permettent d'avoir une vision fine des types d'espaces et leur répartition géographique, spatialisées sur la carte des typologies des espaces non bâtis à c-contre.

Typologie	Description	Protection
Parc arboré	Parc boisé, parts des villas balnéaires, patrimoine arboré	Parc ou jardin de pleine terre
Jardin	Jardin ou espace libre participant au cadre paysager, végétation, accompagnement du bâti	Espace libre à dominante végétale
Espace perçu	Espace libre perçu, accompagnement du bâti, partie de devant, maison libre, court-cour	Espace libre à dominante végétale
Espace public	Espace public majeur	Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale à requilifer
Espace libre stationnement	Espace libre ou stationnement occasionnel	Espace libre à dominante minérale à requilifer
Espace naturel jardin	Jardin situé au sein d'espaces majoritairement naturels	Espace libre à dominante végétale - jardins
Jardins	Espace de jardins	Espace libre à dominante végétale - jardins
Bois	Espace boisé	Espace boisé Classé/Espace libre à dominante végétale

Extrait du rapport de présentation - p.35

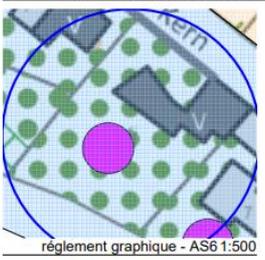
Identification du cône de vue actuel (PLU) à annexer au PVAP pour garantir la conservation du patrimoine paysager



Le futur SPR classe l'intégralité de la construction comme "immeuble ou partie d'immeuble bâti protégé à conserver, à restaurer et à mettre en valeur" de type "Villa Balnéaire".

Description de la Villa balnéaire (Pages 59 à 61 du rapport de présentation du PVAP) :

- parcelle de grande taille
 - implantation du bâti au milieu du parc
 - percements non symétriques et en grand nombre
 - présence de balcons, bow-windows et parfois tourelles
 - datation : fin XIXème - 1er quart XXème
 - décors : épis de faîtage, faux pans de bois
- La maison de la parcelle AS6 n'a pas les caractéristiques requises pour la typologie proposée, dont le classement me semble inapproprié :
- la parcelle est de taille moyenne,
 - le bâti n'est pas au milieu du parc,
 - les percements créés en 1974 sont plutôt symétriques,
 - il n'y a ni balcon, ni bow-window, ni tourelle,
 - la construction initiale de 7m x 5m date de 1926.
- Tout le reste de la construction est postérieur à 1974 avec 3 phases de travaux (1974 ; 1991 ; 2004).
Je demande donc que la maison soit classée comme "immeuble bâti non protégé" (puisque sa description ne correspond pas aux caractéristiques de la Villa balnéaire).



document établi par Hélène Pénot - Martin
Propriétaire de la parcelle AS6
19 rue du Kern - 22700 Perros-Guirec
pour être consigné et annexé au registre dans le cadre de l'enquête publique (arrêté n°24/147)
auprès de la Commissaire Enquêtrice

le 16/10/2024

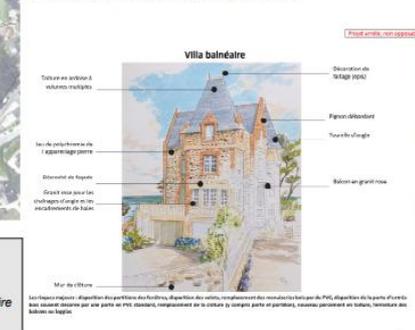


Image d'une villa balnéaire "type" dans le rapport de présentation du PVAP (p.61)



Extension de 1991 (en limite de propriété)
Sur l'avant, les modifications de 1974 avec les ouvertures sur jardin et les capucines



Extension de 2004 et état actuel

4/4

R6 – 25/10/2024

Mme HELLEBOID Marie Céline 51 rue du Pré Saint Maur

Dans le PVAP, ma maison (construction initiale datant des années 60, extension année 2000) et classée « villa balnéaire », ce qu'elle n'est pas. Je souhaite donc qu'elle soit reclassée en bâti non protégé, soumis aux règles générales.

R7 – C7 25/10/2024 (courriel n°24)

M. Kerdudo Ploumanac'h Bar tabac (pièce jointe 3 feuilles) Parcelle 205 : pourquoi cette délimitation de « place, cours ou autre espace libre » autour de mon habitation et le commerce ?

Cette parcelle est une propriété privée. Cette règle est appliquée sur des parkings, voirie d'accès ce qui n'est pas le cas de ma propriété privée.

26/28 octobre R7-C7
PLU enquête publique en cours

Projet arrêté, non opposable R7-C7

Les places, cours ou autres espaces libres à dominante minérale à créer ou à réqualifier correspondent aux espaces libres dont la réqualification est nécessaire pour la mise en valeur du patrimoine.

2.1.7.1 CONSTRUCTIBILITE
2.1.7.1.1 Seuls sont autorisés les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général et liés aux immeubles protégés.

2.1.7.2 COMPOSITION
2.1.7.2.1 Tout nouvel aménagement doit être adapté à l'échelle du lieu : dessin, géométrie, dimensionnement (largeur des emprises, trottoirs, caniveaux, fils d'eau, élévation, niveaux, profils en long et en travers sauf impossibilité technique ou mise aux normes).
2.1.7.2.2 Dans le cadre de projet d'aménagement, la nature des revêtements neufs, le dessin et l'aspect des différents éléments constituant le projet, doivent viser à des aménagements simples, sobres et qualitatifs.
2.1.7.2.3 Les murs de soutènement sont en béton doublé d'un parement en pierre locale s'ils sont visibles depuis l'espace public. La maçonnerie reprend les caractéristiques des murs en moellon de Perros-Guirec : teinte, dimensions et mise en œuvre.
2.1.7.2.4 Les enrochements sont interdits.

2.1.7.3 SOL
2.1.7.3.1 Les matériaux d'aspect routier doivent être limités aux espaces supportant une circulation automobile.
2.1.7.3.2 Les espaces stationnés hors voirie doivent être en revêtement perméable (sauf impossibilité technique ou mise aux normes).
2.1.7.3.3 Dans les cours d'équipements scolaires, de petite enfance et dans les résidences pour seniors, l'unité foncière non bâtie doit conserver à minima 50% en surface de pleine terre ou en sol perméable.

2.1.7.4 MOBILIER URBAIN
2.1.7.4.1 Tout matériel technique de type bornes ou armoires électriques est soit enfoui, soit intégré dans un décalque permettant une bonne intégration dans l'environnement immédiat.
2.1.7.4.2 Les matériaux naturels (bois, pierre, acier...) doivent être mis en œuvre.
2.1.7.4.3 Les distributeurs à destination commerciale (laverie, pizza, pain...) sont interdits.

Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine
Perros-Guirec
Document consultable à partir arrêté du POSP, non opposable, sur site internet à enquête publique R7-C7

R8 - 25/10/2024 (Voir pièces jointes Obs courriel n°7)

Mme MENGUY Geneviève 8 rue de l'Oratoire – Ploumanac'h

Je voudrais connaître la raison pour laquelle cet arbre a été classé ! Il représente un danger dans la mesure où cet arbre a été déstructuré au niveau du système racinaire lorsque les travaux ont été réalisés. Les racines ont été coupées et ont endommagé le sol du voisin, cette coupe a renforcé la partie du côté des racines restantes, cela a engendré un soulèvement du sol, je ne peux plus me garer chez moi.

Sur le site il n'est pas possible de mesurer les problèmes le portail fermé.

Lannion-Trégor a réalisé un contrôle qui n'a pas répondu favorablement puisque le regard des eaux est entravé par les racines.

Les toitures des voisins sont verdies et ils vivent dans la pénombre. L'arbre surplombe la voie et n'a pas lieu de gêner autant. J'ai déposé un dossier pour rénover cet ensemble mais je ne vois pas comment je pourrais mener à bien ce projet dans la mesure où je ne peux pas stationner chez moi. Sans compter que cet arbre continue de se déployer.

R9 - 25/10/2024

M. et Mme THOMAS-LE GOFF 17 rue Karrhert Bian Ploumanac'h

Propriétaires des parcelles A 308 et A309 situées à Ploumanac'h, je souhaiterais des informations concernant la possibilité de rénovations d'un petit appentis situé sur la parcelle A309

Ayant « racheté » cette propriété lors de la succession de mes parents en 2022, je souhaite que la totalité des 2 parcelles reste constructible, sachant que cette propriété est dans la famille depuis 4 générations ; il paraît opportun de pouvoir à terme gérer le bâti de ces 2 parcelles afin que la tradition familiale de Ploumanac'h puisse perdurer.

R10 – C10 (8 feuillets) 28/10/2024 (courriel n° 21)

M. HECQUET-PENOT

Parcelle AP 220 « ciblée » par un classement en « jardin et parcs de pleine terre » sans raison par rapport au terrain et par rapport au quartier non classé sur cette catégorie. De surcroît, ce classement contredit les lois nationales (Grenelle, ALUR, ZAN) en empêchant la création d'un logement dans la dent creuse actuelle.



A propos de la protection du garage

Le garage est identifié comme « Maison à travées régulières ». De même que le carport est en gris clair au lieu de gris foncé, le garage ne devrait pas être en gris foncé mais en gris clair.

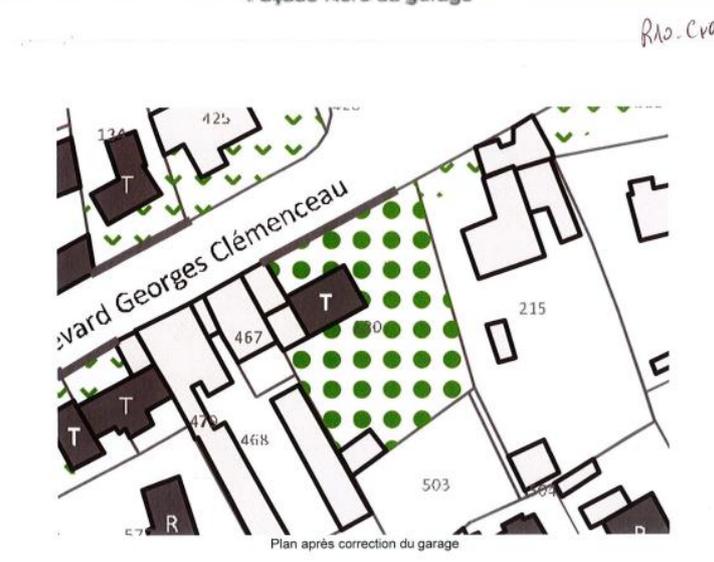
Le garage est en rez-de-chaussée uniquement. Il est constitué de blocs béton enduits d'un crépis gris moyen et surmonté d'une toiture en bacs ondulés côté Sud et petit pan ardoises naturelles côté Nord. Porte de garage en petites lames alu blanc et porte de service en PVC blanc.



Façade Sud du garage



Façade Nord du garage



À propos du classement parc ou jardin de pleine terre :

Une parcelle pointée du doigt

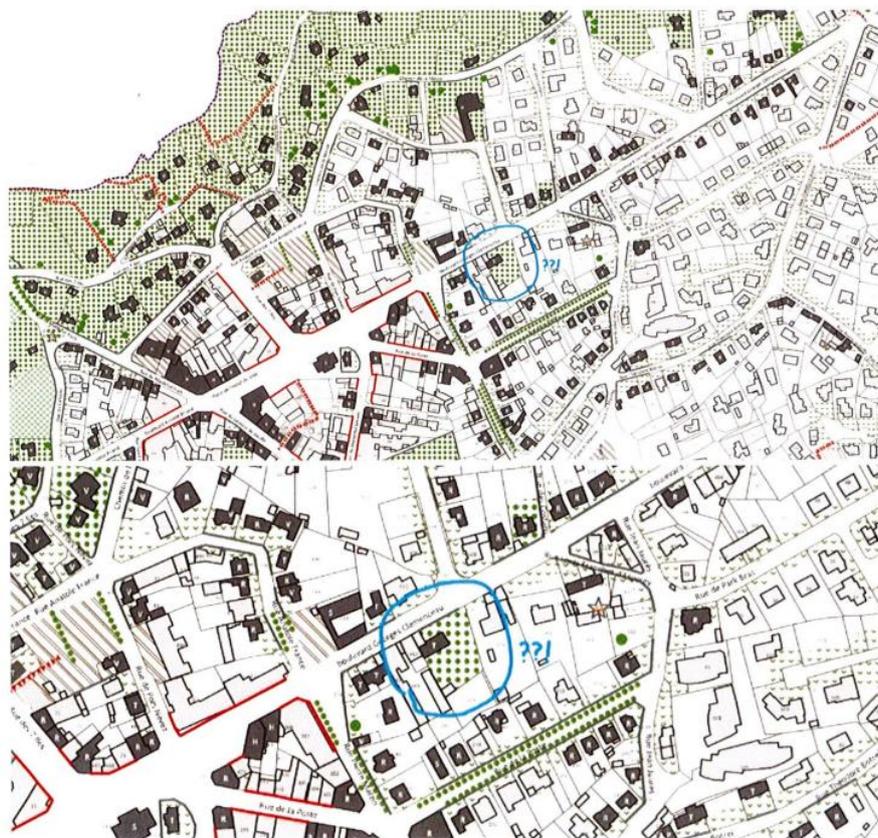
Le terrain en soi ne présente aucune particularité comparativement aux autres terrains alentour, il ne présente aucune qualité particulière. Il suffit de cheminer dans la rue pour s'en rendre compte.

La quasi-totalité des parcelles du quartier présente des parcelles blanches avec parfois une bande sur rue « espace libre à dominante végétale ».

Les parcelles « parc ou jardin de pleine terre » sont, soit des terrains très particuliers, soit des parcs, soit prises dans un ensemble clairement « zoné », souvent des pâtés de maisons complets.

Or la parcelle AP 220 et seule « parc ou jardin de pleine terre » complètement isolée.

Pourquoi ne pas classer « parc ou jardin de pleine terre » tout le pâté de maisons comme cela a été fait ailleurs ? Voir tout le quartier ? Ce classement semble très ciblé, pourquoi ? Est-ce lié à la parcelle ou ses propriétaires ? Pourquoi avons-nous ce traitement de faveur ?



Une parcelle isolée, "ciblée"

Une parcelle en centre-ville

La parcelle est située au début du boulevard Clémenceau, lui-même dans la continuité de la place de l'hôtel de ville. La parcelle précédente est constituée d'un immeuble en double mitoyenneté d'assez grande hauteur (R+4), la suivante d'une maison de ville double mitoyenne, la parcelle d'après est un commerce (anciennement fleuriste et à présent vendeur/loueur de vélos électriques). Ces 3 parcelles mentionnées sont construites en alignement de la rue. **On est clairement situés en centre-ville.**



Situation de la parcelle vis-à-vis de l'hypercentre immeubles et commerces

La parcelle et ses constructions

La parcelle AP 220 cadastrer à 1068 m² présente une maison principale en pierre en R+2 avec un faîtage parallèle à la rue, les 2 pignons sont aveugles. Le garage, plus récent, est en mitoyenneté entre la maison et la limite. D'autres annexes sont situées autour (carport, abri de piscine, cabanon de jardin, le tout en limite de propriété Ouest). L'ensemble des constructions est situé sur la moitié Ouest de la parcelle. **La moitié Est de la parcelle est donc vide de toute construction.**

Contexte législatif et incitations nationales

La succession des lois récentes (GRENELLE, GRENELLE II, ALUR, ZAN) et autres démarches et publications de CAUE ou autre organisme (BIMBY, Densification Douce...) luttent contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles ainsi que l'artificialisation des sols en incitant **la densification urbaine**. « **Faire la ville dans la ville** » par « développements intra urbain » c'est-à-dire à l'intérieur de « l'enveloppe urbaine ».

L'optimisation des espaces bâtis devient un préalable obligatoire à toute extension urbaine »

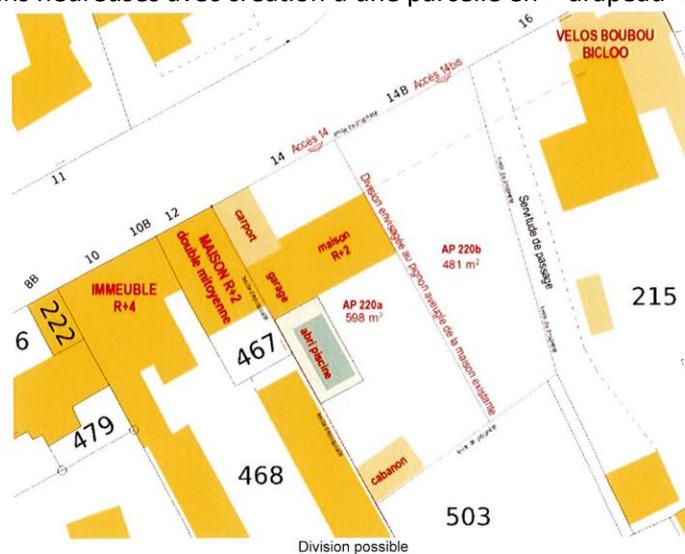
Le PLU de Perros Guirec fait lui-même référence à la démarche BIMBY en incitant à permettre une **densification future** des parcelles ici de plus de 1400 m² (page 39 : « prendre en compte la nécessité d'assurer, à terme, cette densité minimale, **par une division parcellaire permettant un redécoupage ultérieur** ou par une implantation des constructions ne faisant pas obstacle à une densité ultérieure. »



Visuel couramment utilisé par les publications officielles pour illustrer le principe du BIMBY

Dent creuse par division

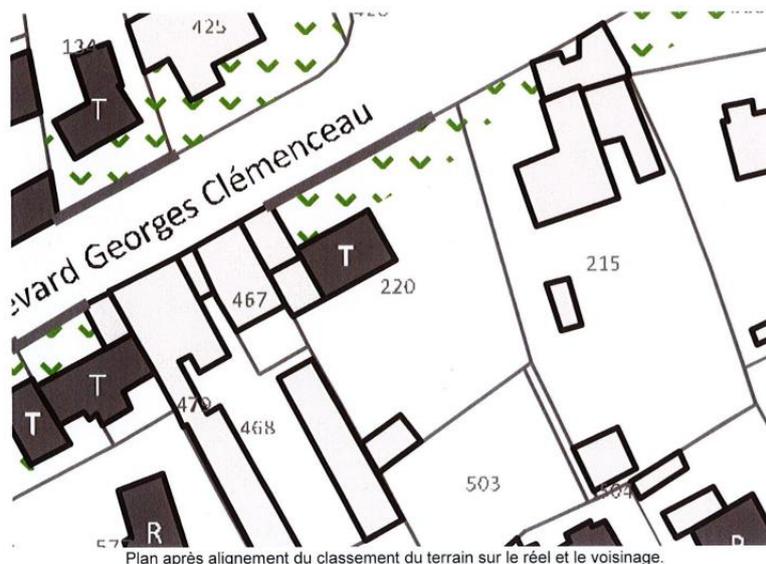
Or, la moitié est de la parcelle présente un vide dans la continuité urbaine de type « dent creuse par division » (en opposition à « dent creuse parcellaire » : une parcelle non bâtie). Elle est suffisamment grande pour accueillir une habitation, sa cour et son jardin, et favorablement orientée (cour au Nord, jardin au Sud). Elle peut ainsi accueillir une habitation « en 1^{er} rang » c'est-à-dire en alignement des constructions adjacentes (contrairement à certaines opérations de « BIMBY » moins heureuses avec création d'une parcelle en « drapeau »).



Incompatibilité et risque du classement parc ou jardin de pleine terre

Ainsi ce classement en « parc ou jardin de pleine terre » empêcherait la construction d'une maison supplémentaire sur la parcelle. Or, cette parcelle présente une possibilité facile de construction d'une maison (division en 2 parts quasi égales de la parcelle). Le fait d'empêcher la division et surtout la construction vient en contradiction totale avec les lois nationales qui souhaitent limiter l'étalement urbain, la consommation de terres agricoles et naturelles, en favorisant la densification des villes.

La protection de la maison existante en « Maison à travées régulières » suffit à la protéger, en particulier, sa façade principale.



R11 – C11 (2 feuillets) 28/10/2024

HeG Architecture

2 feuillets de remarques sur des ambiguïtés du règlement pouvant donner lieu à des interprétations.

Dont :

- Clarifier hauteur des constructions en cœur d'îlot si c'est bien un «dépassement » par rapport à la vue depuis la rue ;
- Risque par rapport aux limites de hauteur dès 10% de pentes de terrain (variations sur un même front bâti)

Remarques générales sur le règlement écrit

En tant qu'architecte réalisant régulièrement des demandes de permis en secteur SPR j'ai identifié quelques points pour lesquelles je risque d'éprouver des difficultés d'interprétation (ouvrant donc la porte à plusieurs interprétations possibles) :

Page 29 (2.3.1.2.1.4.7.1) :

"La création de lucarnes à 2 pans ou à pignon droit est autorisée" Même après recherches je ne sais pas interpréter "lucarne à pignon droit" (synonyme d'une lucarne à deux pans ?) peut-être préciser dans le glossaire ?

Page 32 (2.3.1.2.4.2) : "Les terrasses existantes ne peuvent pas être construites." J'ai mis un peu de temps à comprendre car elles sont en quelque sortes "déjà construites" !

Puis j'ai compris le sens. Je recommanderais plutôt une formulation du type : "Il est interdit de construire sur ou à la place d'une terrasse existante."

Page 33 2.3.1.3.1.4.5 : "Il est interdit de mettre en œuvre deux rangs de percement."

Je ne sais pas comment interpréter cette interdiction.

Pose en feuillure : "Seule la pose en feuillure est autorisée." Ce terme n'est pas défini dans le glossaire et, après recherche, pourrait renvoyer à plusieurs interprétations : l'inverse d'une "pose en rénovation", ou cela renvoi parfois à la forme du percement côté intérieur. Si l'objectif est juste d'interdire la pose en rénovation, la deuxième phrase n'est pas nécessaire, ou alors pourrait être quelque chose comme "*Seule la pose après dépose totale est autorisée*".

Les menuiseries grand jour : "Les menuiseries grand jour sont interdites." Petite remarque très anecdotique mais il serait peut-être préférable de ne pas concerner les très petits percements avec une phrase comme "Les menuiseries à vitrage grand jour sont interdites pour tout percements de plus de 20 cm de largeur ou de hauteur". J'ai aussi rajouté le mot "vitrage" car le glossaire ne parle pas de "menuiserie grand jour" mais de "vitrage grand jour", ce qui le rend plus facile à retrouver.

Garages : "La surélévation des garages à toit plat (...) par un volume est interdite". Je ne comprends pas pourquoi interdire la création d'un ouvrage qui pourrait au contraire embellir une construction qui serait potentiellement inélégante.

Pourquoi ne pas laisser la possibilité à l'ABF au cas par cas d'autoriser un embellissement de volumes à toit plat par une surélévation contrôlée ?

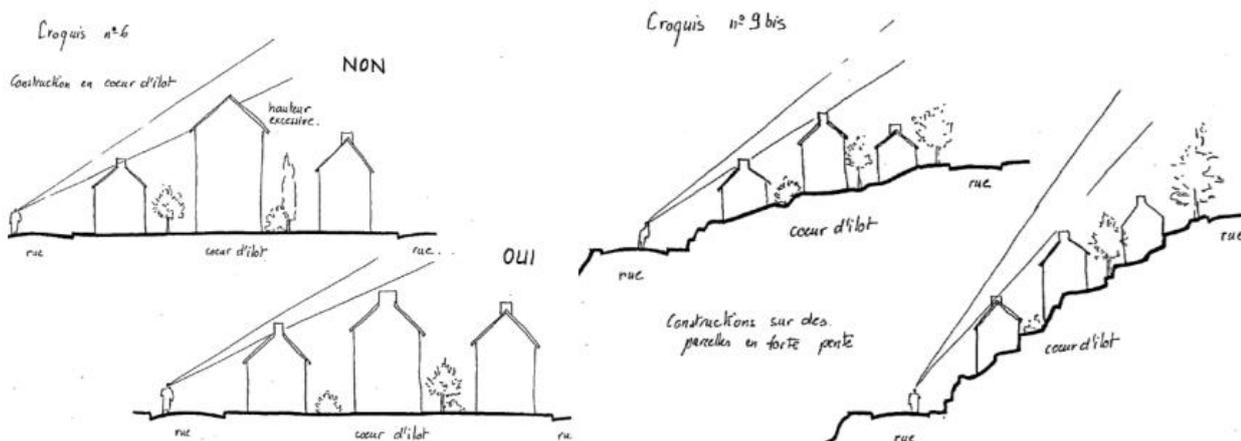
Page 69 (2.3.4.2.2) : "Les constructions neuves ne doivent pas masquer par leur implantation les façades principales des immeubles protégés" Cette règle s'applique-t-elle que pour une même unité foncière ou aussi si l'on masque la façade principale d'un voisin ?

Page 73 (2.3.4.3.4) : "Aucune implantation en cœur d'îlot ne dépasse du front de rue bâti"

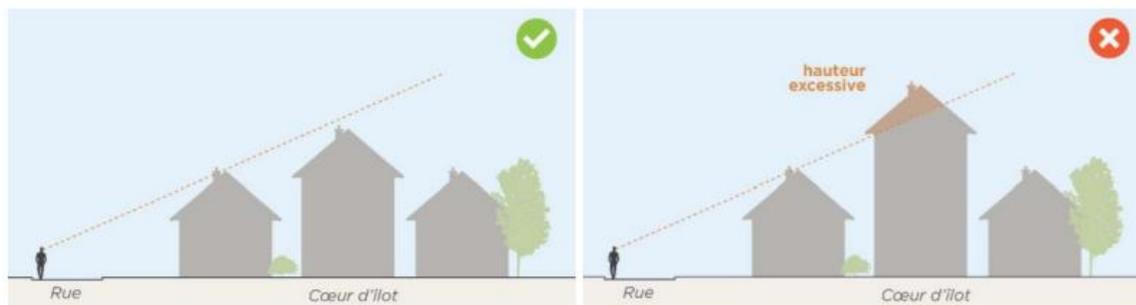
Attention différentes interprétations possibles :

- est-ce qu'il ne faut pas que ça "dépasse" depuis la rue (altimétrie relative)
- ou selon une altimétrie absolue (niveau de la mer "NGF").

Logiquement selon une altimétrie relative, étant donné que ce qui importe c'est le visible. L'ancien règlement comportait un schéma qui tenait compte de la pente, il ne fallait pas que la construction sur l'arrière dépasse par rapport à la construction sur rue mais depuis un point de vue humain depuis la rue.



Les nouveaux schémas ne présentent qu'un scénario sur terrain plat, laissant une part d'interprétation trop importante.



Le présent règlement proposé à enquête publique évite par contre ce flou en page 76 en incluant un scénario de pente. L'idéal serait de faire de même pour la page 73.

Page 75 (2.3.4.4.7) : "Les constructions neuves présentent un épannelage dans la pente."

1/ "Épannelage" même après recherche je ne sais pas comment interpréter ce terme. Doit-on lire "Les constructions neuves s'implantant dans une pente." ?

2/ Je ne comprends pas pourquoi contraindre la hauteur dans le règlement alors que le PLU contraint déjà des hauteurs maximales par rapport au terrain naturel. Cela signifie traiter très différemment (voire faire un très grand écart, selon le classement UC UB UA) les propriétaires à 1% de pente près.

N'est-ce pas un risque de grandes variations de hauteurs entre les bâtiments ?

Un risque de "triche" de terrain pour ceux qui sont "limite", avec donc sur un même front bâti des soumis et non soumis (ou des tricheurs et non tricheurs).

N'est-il pas plus simple de laisser faire le PLU en termes de hauteurs ? Il y a sans doute une très bonne raison pour cette règle de hauteur pour les terrains de plus de 10% mais je n'ai pas les compétences ou l'expérience pour l'appréhender et souhaiterais comprendre.

R12 – C12 28/10/2024 (1 courrier apportant des précisions sur les documents déposés précédemment)

Mme MARTIN

OBJET : Observations sur le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec à consigner au registre de l'enquête publique

Suite à ma visite à la permanence du 25/10/2024 et à notre échange, je vous remercie du temps que vous m'avez consacré et des éclaircissements que vous m'avez apportés.

Vous m'avez précisé que la modification du périmètre du SPR (Site Patrimonial Remarquable) et le changement des Périmètres de Délimitation des Abords (PDA des monuments historiques) avaient faits l'objet d'une enquête publique unique en 2022 et d'un arrêté ministériel. La présente enquête publique ne concerne en effet que le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine du SPR, c'est-à-dire le projet des règlements (graphique et écrit) qui régiront le nouveau SPR.

Ainsi mes questions relatives aux modifications du périmètre du SPR dans le dossier déposé précédemment sont caduques et je vous remercie de ne pas en tenir compte. Il eut cependant à mon sens été judicieux de procéder conjointement à la révision du PLU pour avoir une vision globale du futur de la commune.

Restent pour moi les questions et demandes suivantes relatives au PVAP (règlement écrit et graphique) et à l'interprétation du Rapport de présentation :

- Classement abusif et arbitraire de ma maison en « Immeuble bâti dont les extérieurs sont protégés de type Villa balnéaire » et demande de classement en « immeuble bâti pouvant être conservé, amélioré, démolé ou remplacé » (voir page 4/4 de mon courrier du 16/10/2024 déposé le 25/10/2024

- Classement abusif et arbitraire de ma parcelle en « Parc et Jardin de Pleine Terre » sans tenir compte de la protection proposée du Rapport de Présentation (pages 35 et 37) et demande de classement en Espace Libre à Dominante Végétale (protection indiquée dans le Rapport de présentation).

- Pourquoi ne pas insérer au PVAP la notion de cône de vue du PLU actuel ?

- Page 69 (règlement écrit) : **article 2.3.4.2.2** Implantation (des constructions neuves) « Les constructions neuves ne doivent pas masquer par leur implantation les façades principales des immeubles protégés, sauf en cas d'une reconstruction. » Comment la notion de « masque » se lit-elle ?

Page 55 (règlement écrit) : « **2.3.1.8.1.2.5** le niveau de l'acrotère des extensions est situé en-dessous du niveau d'égout de la construction existante. » L'égout d'une toiture peut-il être situé plus haut que l'égout de la construction existante ?

Comment se gère une extension sur un terrain en pente ?

Pages 74 et 75 :

Une hauteur maximale est précisée pour les terrains en pente de plus de 10% de 3,50m à 5,50m à l'égout (celle-ci est d'ailleurs quasiment identique au classement actuel en Secteur IIIa (classement actuel de tout l'amphithéâtre de Trestrignel hormis les 8 parcelles en Secteur IIIc et la Pointe du Château en Secteur IV).

Pour les terrains avec des pentes de moins de 10%, mis à part la précision d'une hauteur maximale reprise dans le document graphique pour certaines parcelles, aucune hauteur n'est précisée pour les constructions neuves.

Le nouveau SPR me semble beaucoup moins précis sur la notion de hauteur. Il est à mon sens indispensable de préciser davantage les choses pour les terrains avec des pentes de moins de 10%.

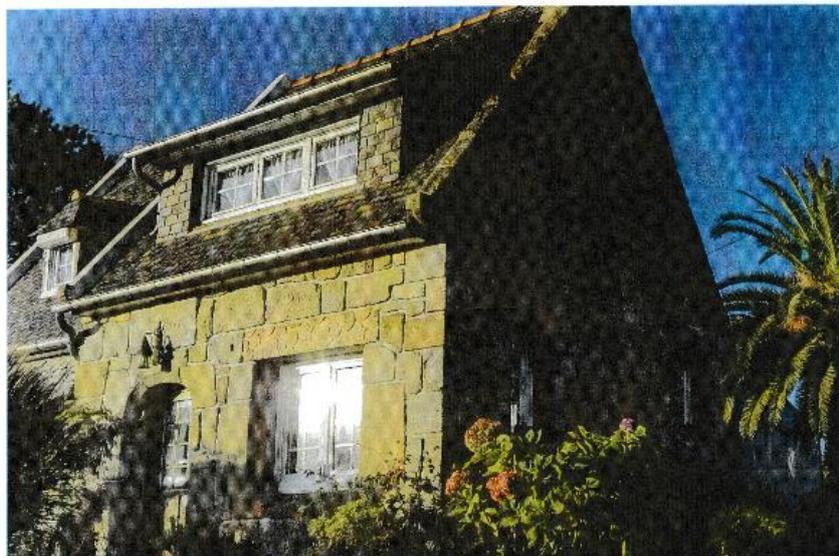
Il me semble qu'il y a là une diminution de la protection qui est assurée par le SPR actuel et il ne me semble pas que l'un des objectifs du PVAP soit de moins protéger, demain, le site de Trestrignel.

Dans l'attente de la prise en compte de mes demandes et des réponses à mes questions, je vous prie de croire, Madame la Commissaire Enquêtrice, en l'expression de ma considération distinguée.

R13 – C13 28/10/2024 (2 feuillets)

Mme Christine ZOBEL 4 rue Jean Jaurès

Ma maison était classée sur l'ancien SPR, elle est connue de tous avec sa mare et son petit pont. Je souhaite qu'elle apparaisse sur le SPR 2024.



Architecture et du Patrimoine
littoral

Document constituant le projet arrêté du PVAP, non opposable, qui sera soumis à
enquête publique.



R 13. C 13

R14 – C14 28/10/2024 (courriel 12 et 15)

Mrs Guy et Arnaud CHAPERON 38 Chemin de la Messe

Nous sommes copropriétaires de la villa KER Angwell située 38 chemin de la Messe Perros Guirec.

Dans le souci de transmission familiale à nos enfants nous souhaitons pouvoir garder la possibilité de modifier la façade (terrasse couverte, extension) tout en conservant le caractère architectural de la villa

PS : il y a un tennis sur le parc ou jardin de pleine terre (Zone UCa) je rajoute que sans la possibilité d'étendre le volume architectural en couvrant certaines terrasses il nous sera très difficile voire impossible de transmettre le bien à nos enfants, en gardant cet esprit familial que notre grand-père a créé en 1936 et qui s'est perpétué depuis.

R15 - C15 28/10/2024 (5 feuillets)

M. MICHAUX Chemin de Traou Costiou

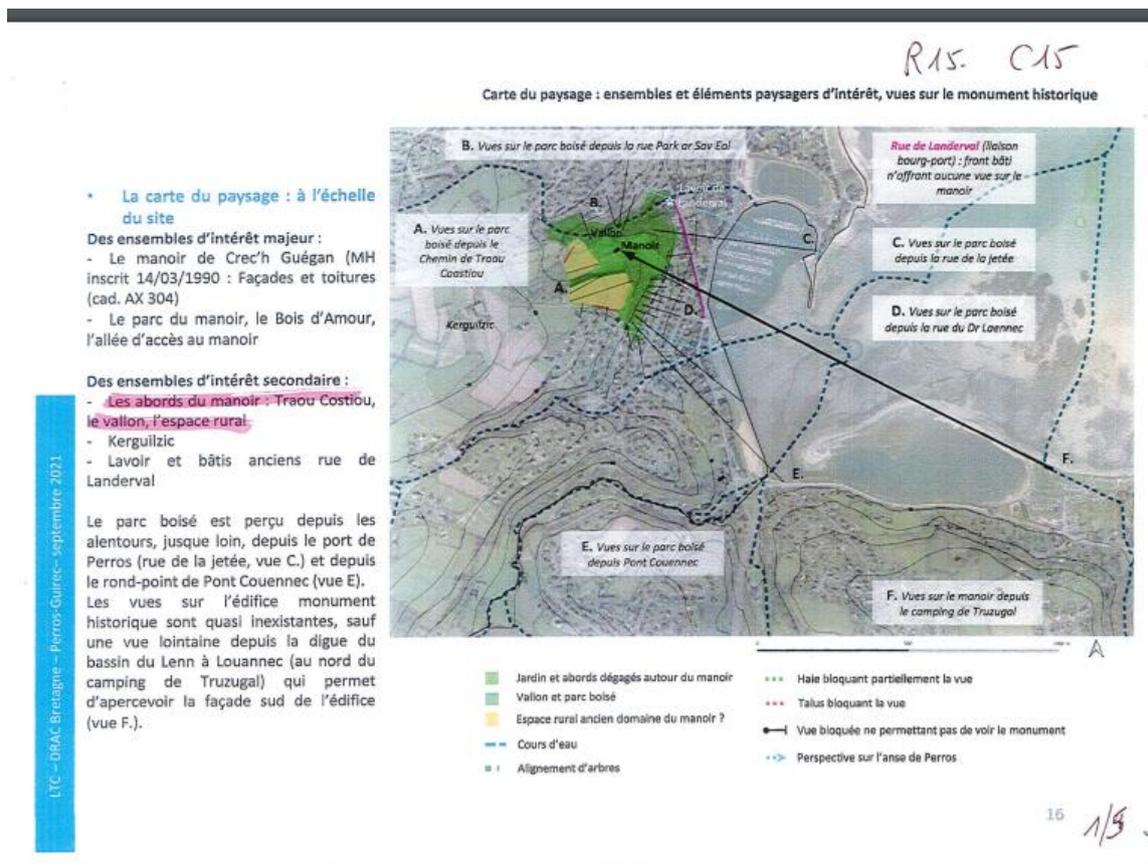
Les documents du SPR et du PVAP ne semblent pas compatibles avec ce qui est indiqué sur le PLU

Dans les premiers documents, il est indiqué que le manoir de Crech Guégan, le parc du manoir, le bois d'Amour, l'allée d'accès au manoir sont des ensembles d'intérêt majeur.

Les abords du manoir, Traou Costiou, le vallon et l'espace rural sont considérés comme des ensembles d'intérêt secondaire.

Dans le PLU, le chemin de Traou Costiou devrait être élargi ! Le bois et les prairies situées à gauche en descendant le chemin seront urbanisés

Cette urbanisation (à proximité du manoir moins de 500 M) détruira une partie de l'aspect rural du vallon et de ses environs.



• La carte du paysage : à l'échelle du monument



2. Allée Est menant au Manoir, chemin de Traou Costiou



3. Vue depuis le chemin de Traou Costiou



Pichouron Patrick
Copyrights (c) Conseil général des Côtes-d'Armor



Le parc boisé est **perçu depuis les alentours**, notamment depuis la rue Park ar Sav Eol et depuis le port de Perros. Les vues rapprochées sur l'édifice monument historique sont inexistantes, depuis les rues avoisinantes on ne perçoit pas le monument.

18

LTC - DRAC Bretagne - Perros-Guirec - septembre 2021

3.2 - Périmètre de protection adapté
3.2.1 - Objectifs du Périmètre Délimité des Abords

Le Périmètre Délimité des Abords (PDA) doit délimiter les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec les monuments historiques un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur. Le PDA prend en compte les ensembles bâtis présentant un intérêt dans l'approche et la découverte du monument historique et qui participent à la qualité des abords de l'édifice.

Principes du PDA

- Préserver le Manoir, son parc, le domaine rural alentours et la cohérence d'ensemble,
- Préserver le rapport entre le Manoir et son site surplombant l'anse et le port de Perros (vues),
- Préserver les vues sur le parc, notamment depuis le port,
- **Préserver le chemin rural de Traou Coastiou et les terres agricoles, qui participent à l'écrin autour du manoir,**
- Garantir la qualité architecturale, urbaine et paysagère des constructions alentours dans les séquences d'approches,
- Préserver les paysages urbains et naturels caractéristiques des paysages d'approche du Manoir.

Tracé du PDA

Il est proposé **de conserver** dans les abords du Manoir :

- Le Manoir, son parc paysager et les espaces agricoles à proximité,
- Les espaces paysagers liés au cours d'eau,
- Le tissu bâti identitaire le long de la rue de Landerval et sur le port.

Il est proposé **de ne pas conserver** dans les abords,

- **Les secteurs pavillonnaires autour de celui-ci qui n'offrent pas des vues sur le Manoir.**

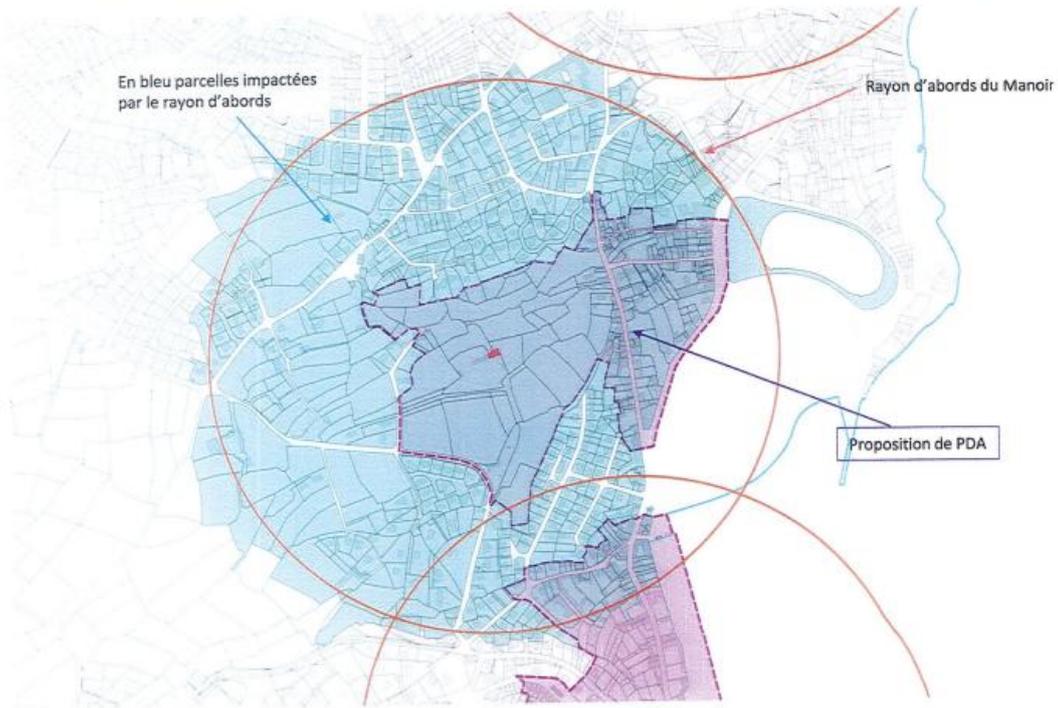


23

3/5/21

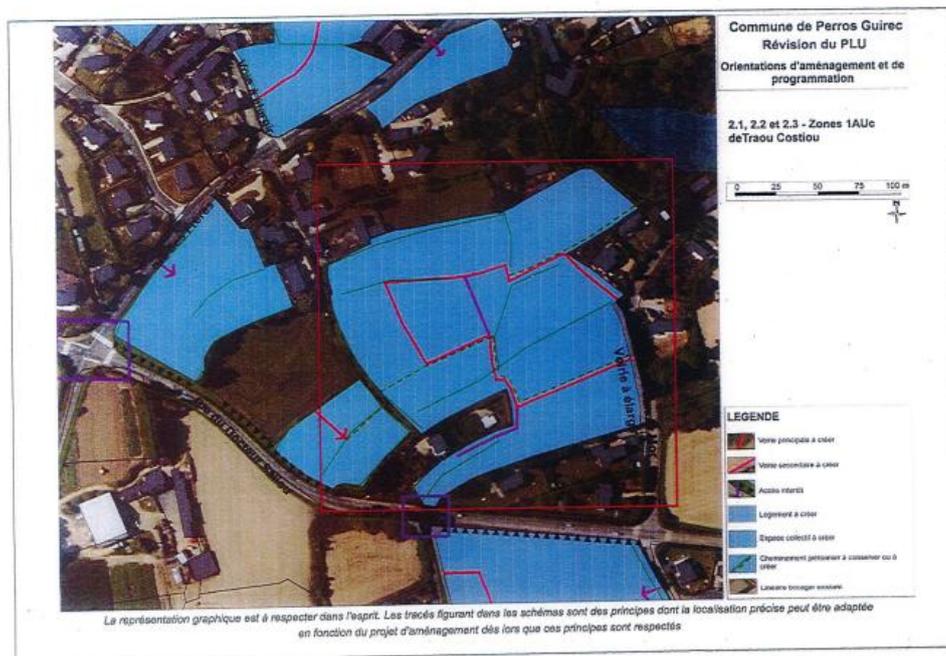
LTC - DRAC Bretagne - Perros-Guirec - septembre 2021

LTC - DRAC Bretagne - Perros-Guirec - septembre 2021



24

4/5^e 2/6



R16

M. Vincent MASSART

1/ Nous sommes propriétaires du 76 chemin de la Messe. Nous lisons un projet de chemin piétonnier entre notre propriété et notre voisin (72 chemin de la Messe)

L'idée du chemin nous étonne. Il y a déjà un escalier de l'autre côté de la maison vers le boulevard Clémenceau (escalier « casse-cou » sur le cadastre) ce nouveau chemin n'apporte donc rien. De plus, le nouveau chemin ne peut pas se faire sans empiéter sur les propriétés actuelles. Enfin ce nouveau chemin se situe sur le lieu d'une tuyauterie ancienne.

2/Par ailleurs, nous avons des soucis de ruissellement des eaux pluviales de la résidence Riva Bella. Les eaux pluviales de la toiture se déversent sur notre falaise qui s'écroule. Il faut donc absolument canaliser les eaux du toit de Riva-Bella. Ces eaux pourraient être drainées vers le réseau eaux pluviales du chemin de la Messe pour éviter cette détérioration de la falaise et la déstabilisation des fondations de notre maison ancienne, laquelle fait partie du patrimoine.

3/Plus qu'un chemin piéton mieux coûteux et inutile, il nous semble plus judicieux sur le plan de la sécurité du patrimoine, d'enterrer les fils électrique et téléphonique du chemin de la Messe.

R17 – Courrier A/R C17 (3 feuillets) (courriel n°9)

M. Bernard de VERGNES

R18 – C18 (1 feuillet) 6/11/2024

Mme GUYON Nadine et M. RAOUL Thierry

GUYON Nadine R-18 C18
RAOUL Thierry
21 Rue de la Messe
Perros-Guirec
nadine.guyon@orange.fr

→ Dossier bien fait
→ intéressant et important.
→ J'ai une remarque /essayer
à Zbourmarah.
qui sont très volumineux, pas
en harmonie.
Le bruit lui-même si ce "jet" village
domestique" avait fait un
drame que ces oiseaux lui ont. *sp*

R19 – C19 (1 photo) 6/11/2024

M. et Mme DUFUMIER Alain

- Photo du parking non conforme (page 38) car maintenant le parking est bitumé
- Sur le haut de Trestrignel il est demandé l'enterrement des lignes électriques et téléphoniques
- La guérite rue du Pré Saint Maur est dans une propriété privée, il est demandé d'y avoir accès
- Le container des verres a été déplacé devant le domicile, il est demandé la plantation de végétation
- Problème d'écoulement d'eaux pluviales dans leur propriété.

R20 – C20 (2 feuillets) 6/11/2024 (courriel n°26)

Ms Luc CINOTTI, Yann VIGARIÉ, Philippe BROCHARD, Bruno ROSPABÉ, Paul Rovy

R21 – 6/11/2024

Mme SOYER 81 rue de la Messe

- Un mur de soutènement a été rénové par l'ABF, le long de la départementale longeant la propriété de M DUCABLE. Des arbres « boisement classé » ont été abattus. Il serait nécessaire de les replanter car une zone verte très belle a été abattue.
- Chemin de la Messe : l'enrobage est à refaire sur la chaussée il y a de crevasses de plus en plus importantes au niveau des maisons 81, 79, 77 d'où infiltration d'eau de pluie très importante.
- Canaliser l'eau de pluie provenant de la résidence Riva Bella car cela crée des écoulements d'eau dans les propriétés du dessous durant les fortes pluies.

R22 - 6/11/2024

M. et Mme QUÉRÉ 3 rue du Gonnet

- Est-ce que le PLU prime sur le PVAP par rapport à la hauteur de construction autorisée, à savoir 9m50 de hauteur pour la parcelle 26 ?
- Est-ce que l'emprise au sol de 50% peut être augmentée dans le nouveau projet PVAP ?

R23 – C23 (5 feuillets) 6/11/2024 (ajout à l'observation R10-C10) courriel n°21

M. et Mme PENOT – HECQUET

Enjeux d'une possibilité de densification du centre-ville afin de conserver le dynamisme commercial du centre-ville, en accord avec les lois Grenelle 1 et 2, ALUR, ÉLAN et ZAN ;

A ce titre la parcelle AP 220, 14 boulevard Clemenceau devrait être autorisée à construire un ou des logements supplémentaires (ne pas classer en jardin de pleine terre, gros point vert)

R24 – 6/11/2024

Signature illisible

Remarquant la démolition d'une clôture 1930 au fond à gauche de l'allée des Pins après le boulevard Jean Mermoz, pouvez-vous exiger une clôture similaire dans cette voie remarquable ?

R25 – 6/11/2024 (complément de l'observation R11-C11, R25) courriel n°8

H et G Architecte

Termes ouvrant la porte à interprétation :

- 2.1.5.1 (p.15) le titre parle de « constructions » mais l'article limite aux « reconstructions » ;

Peut-être définir « reconstructions » ? ;

- 2.2.6.1 « porter atteinte à un élément qualitatif perçu »

Qu'est-ce qu'un élément qualitatif ?

Ajoutez au glossaire

Classement par thèmes des observations et propositions du public

Thèmes	N° observation	Nom de la personne	Objet
Remise en cause de la classification de la parcelle et de la typologie du bâti			
	Courriel n°2 R2 registre papier	M. et Mme BLANCHARD 15 rue du Maréchal Leclerc (voir photo)	Modification du classement : le plan actuel indique un espace libre à dominance végétale. Or, il s'agit d'un lieu de stationnement, de livraison, de parking ; Il n'y a pas la moindre verdure
	Courriel n°10	M. David PALISSIER	Le PVAP prévoit de classer l'intégralité de la maison située au 98 chemin de la pointe en maison à "travées régulières" sans tenir compte de l'extension réalisée en 1998 dont vous trouverez le PC en pièce jointe (...) Cette extension est problématique car elle n'est pas conforme au PC délivré en 1998 et empiète de 70cm sur la servitude de passage dont la parcelle est grevée, rendant difficile l'accès au numéro 100 et au numéro 102. Classer l'intégralité de cette construction empêcherait tous recours des parties lésées possibles jusqu'en 2028. Nous demandons par conséquent à ce que cette construction ne soit pas considérée par le PVAP tant que l'accord amiable ou judiciaire en cours n'est pas éteint
	Courriel n°12 Courriel n°15 R14 registre papier	Ms Arnaud et Guy CHAPERON	(...) il s'agira surtout d'augmenter légèrement la surface habitable de Ker an Gwell (par exemple en couvrant certaines terrasses aujourd'hui découvertes (ce qui de facto en créerait d'autres découvertes au-dessus) tout en gardant à Ker an Gwell sa très belle harmonie architecturale de style anglo normand. C'est la raison pour laquelle nous souhaitons que les contraintes imposées par le PVAP ne soient pas incompatibles avec notre projet de transmission. 2. Constructibilité : j'ai eu l'impression en lisant le texte que le parc de Ker an Gwell ne serait plus constructible alors que Ker an Gwell est classé en zone UCa constructible côté terre dans le PLU, ce que nous a bien confirmé le maire. Ceci est très inquiétant et il est important que le PVAP soit non seulement cohérent avec le PLU mais ne le remette pas en cause. En conclusion, il serait impensable et catastrophique que le PVAP empêche toute extension et remette en cause le PLU de Ker an Gwell ce qui ruinerait toute possibilité de transmission à nos enfants alors même que mon grand-père qui a été le pionnier à Ker an Gwell nous avait fait promettre de garder Ker an Gwell dans la famille et de ne pas céder aux tentations des promoteurs attirés par la vue exceptionnelle du site. - le jardin de Ker an Gwell ne peut être considéré comme un parc ou jardin de pleine terre car il est occupé en grande partie par un tennis en béton et une gloriette ;

	Courriel n°13	M. Jean POUPEAU	<p>Propriétaire de la parcelle cadastrée AS244 nous avons une clause de « non altius plantandi et non altius tollendi » stipulant qu'afin de préserver notre vue mer, le propriétaire de la parcelle cadastrée AS243, devait faire procéder à l'élagage d'un conifère située près de l'entrée de sa propriété. Cet arbre ne devrait pas dépasser une hauteur de huit mètres. Malgré plusieurs demandes, depuis 2022, le propriétaire actuel n'a toujours pas accédé à ma requête.</p> <p>Nos deux parcelles étant susceptibles d'être classées en « <i>Parc ou Jardins de Pleine Terre</i> », je souhaiterais savoir si ce classement venait à être établi, quelle clause (acte notarié ou SPR) viendrait s'appliquer.</p> <p>Par ailleurs, pourquoi ne pas conserver dans la révision ou modification du PLU, la notion de cône de vue notée dans l'actuel PLU, s'appliquant à la partie Ouest de l'amphithéâtre de Trestrignel qui permet aux promeneurs d'en profiter depuis le boulevard Clémenceau, le Chemin de la Messe et la rue du Kern. La perte de la vue mer est considérée comme un trouble de voisinage comme stipulée dans l'acte notarié en ma possession.</p>
	Courriel n°14 Courriel n°17	Mme Geneviève VERMEERSCH M. Hubert VERMEERSH (voir photos)	(...) 69 rue Saint Guirec, Ploumanac'h, erreur notée lors du référencement de la maison (...) En effet, si la partie habitable de la maison peut être qualifiée de « balnéaire ou néo-bretonne » (type R sur le règlement graphique), les dépendances ont aussi été incluses. Ces dépendances sont une suite d'ateliers et garages, construites en parpaings avec un toit fibrociment amianté, qui ne présente aucun intérêt esthétique ni historique. Ces dépendances dégradent l'aspect visuel de la maison. Ces dépendances devraient être déclassées comme « immeubles non protégés » (gris clair sur le règlement graphique).
	Courriel n°24 R7-C7 registre papier	Mr Kerdudo et Mme Porret 2 rue des pêcheurs - 115 ter rue Saint Guirec (voir photos)	<p>Je vous fais part à nouveau de ma surprise du changement d'identité de la parcelle 205 rue Saint Guirec et 2 rue des pêcheurs.</p> <p>En effet, il s'agit d'une propriété privée où nous vivons avec nos enfants. Nous y garons nos voitures, nos enfants y jouent....</p> <p>De plus nous envisageons de supprimer le hangar existant pour le remplacer par du bâti d'habitation s'intégrant mieux dans le paysage de Ploumanac'h.</p> <p>En conséquence une telle décision va à l'encontre des biens privés, de nos projets et des lois nationales.</p>
	Courriel n°28	Mme Emmanuelle MOTREFF 2 rue du Kern	<p>1/ Ce dossier est intéressant pour protéger les habitations historiques, en revanche il engendre aussi la possibilité de destruction de maisons actuelles ce qui pourrait donner lieu à des petites habitations communes de plusieurs étages (bien plus hautes qu'actuellement), ainsi gêner la vue de certains et modifier le paysage qui -hormis l'immeuble du poisson d'or- (...) En considérant cela, je trouverais plus judicieux de classer Toutes les maisons de Trestrignel en "<i>parc ou jardin de pleine terre</i>". La cohérence de ce secteur serait garantie, surtout vue de la plage.</p> <p>2/ il faudrait limiter les hauteurs plus ce qui est prévu pour garantir ce qui est écrit précédemment.</p>

R5-C5 Registre papier	Mme MARTIN Hélène 19 rue du Kern (Voir pièces jointes)	<p>- je souhaite le déclassement de ma parcelle (AS6) de « <i>parc ou jardin en pleine terre</i> » à « <i>espace libre à dominante végétale</i> » suivant la synthèse du diagnostic paysager (page 35 à 37 du rapport de présentation PVAP) pour classement abusif et arbitraire.</p> <p>- Le classement pourrait être en :</p> <p>→ « <i>Espace libre à dominante végétale</i> » (ELDV) au même titre que les parcelles suivantes : AS99 à AS102 et AS106 à AS112 (rue de Tomé) et AS119 (située au milieu de parcelles PJPT) AS264</p> <p>Toutes les parcelles de la partie identifiée « orchestre » sur les planches 1/4 et 2/4 (AS14, AS15, AS16, AS17, AS18, AS19, AS20, AS238, AS23, AS24, AS26, AS27, AS29, AS30, AS31, AS32, AS33, AS34, AS35, AS36, AS37, AS38, AS39, AS218, AS4,1 AS234, AS235)</p> <p>→ Ou partiellement en « <i>Espace Libre à dominante végétale</i> » (ELDV) au même titre que les parcelles suivantes : AS140 (située au milieu des parcelles PJPT) et AS141 (située au milieu de parcelle PJPT)</p> <p>- les planches 1 et 2 jointes montrent que ma parcelle (AS6) ne correspond pas aux caractéristiques principales de « Parc ou jardin pleine terre » (PJPT)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terrain de 714 m² (donc bien inférieur à 1000 m²) - Maison en limite séparative Est et à l'alignement de la rue (donc pas au milieu de son parc) - Aucun parc arboré (ni pelouse car le terrain est trop pentu : entre 70 et 80% en moyenne) <p>De plus, le futur SPR place l'intégralité de la construction de la parcelle AS6 comme « immeuble ou partie d'immeuble bâti protégé à conserver, à restaurer et à mettre en valeur » de type « Villa Balnéaire »</p> <p>- Je demande donc que la maison soit classée comme « <i>immeuble bâti non protégé</i> » puisque sa description ne correspond pas aux caractéristiques de la « <i>villa balnéaire</i> »</p> <p>- Il me semble aussi que pourrait être reprise dans le PVAP (ou du moins conserver dans la révision ou modification du PLU) la <u>notion de cône de vue</u> présente dans l'actuel PLU, qui existe pour la partie Ouest de l'amphithéâtre de Trestrignel et qui permet aux promeneurs de profiter de l'amphithéâtre de Trestrignel depuis le boulevard Clémenceau, le chemin de la Messe et la rue du Kern, à savoir (voir page 18 du PLU actuel) : « <i>Dispositions générales - Article 13 - cônes de vue : aucune construction, ni aménagement ne devra occulter la vue à partir des cônes et des linéaires de vue indiqués aux documents graphiques ; le niveau de perception sera situé, à partir de l'espace public, à 1m50 au-dessus du sol dans l'angle du cône de vue</i> ».</p>
R6 Registre papier	Mme HELLEBOID Marie Céline 51 rue du Pré Saint Maur	<p>Dans le PVAP, ma maison (construction initiale datant des années 60, extension année 2000) et classée « villa balnéaire », ce qu'elle n'est pas. Je souhaite donc qu'elle soit reclassée en bâti non protégé, soumis aux règles générales.</p>
R10 – C10 Registre papier	M. HECQUET-PENOT	<p>A propos de la protection du garage</p> <p>Le garage est identifié comme « Maison à travées régulières ». De même que le carport est en gris clair au lieu de gris foncé, le garage ne devrait pas être en gris foncé mais en gris clair.</p>

			Le garage est en rez-de-chaussée uniquement. Il est constitué de blocs béton enduits d'un crépis gris moyen et surmonté d'une toiture en bacs ondulés côté Sud et petit pan ardoises naturelles côté Nord. Porte de garage en petites lames alu blanc et porte de service en PVC blanc.
Observations sur le règlement écrit			
	Courriel n°5	M. Quentin LE HERVÉ Conservatoire du littoral	Dans le projet de règlement, à l'annexe 2 (éléments extérieurs particuliers), l'élément n°13 (page 107) et le n°19 (p.109) bien que listés différemment, constituent en réalité le même monument : la guérite de douanier de la Pointe du Château (rue du Pré Saint-Maur). Il n'y a pas de poudrière connue sur cette zone. Espèces végétales : Annexe 5 : transformer « liste des espèces végétales interdites » par « liste des espèces végétales à proscrire ». Réglementairement, la Commune n'a pas le pouvoir d'interdire la plantation/détention de certaines espèces.
	Courriel n°8 R11-C11 registre papier	HeG Architecture Gérald HECQUET (voir pièces jointes)	Page 29 (2.3.1.2.1.4.7.1) : <i>"La création de lucarnes à 2 pans ou à pignon droit est autorisée"</i> Même après recherches je ne sais pas interpréter <i>"lucarne à pignon droit"</i> (synonyme d'une lucarne à deux pans ?) peut-être préciser dans le glossaire ? Page 32 (2.3.1.2.4.2) : <i>"Les terrasses existantes ne peuvent pas être construites."</i> J'ai mis un peu de temps à comprendre car elles sont en quelque sortes <i>"déjà construites"</i> ! Puis j'ai compris le sens. Je recommanderais plutôt une formulation du type : <i>"Il est interdit de construire sur ou à la place d'une terrasse existante."</i> Page 33 2.3.1.3.1.4.5 : <i>"Il est interdit de mettre en œuvre deux rangs de percement."</i> Je ne sais pas comment interpréter cette interdiction. <u>Pose en feuillure :</u> <i>"Seule la pose en feuillure est autorisée."</i> Ce terme n'est pas défini dans le glossaire et, après recherche, pourrait renvoyer à plusieurs interprétations : l'inverse d'une <i>"pose en rénovation"</i> , ou cela renvoi parfois à la forme du percement côté intérieur. Si l'objectif est juste d'interdire la pose en rénovation, la deuxième phrase n'est pas nécessaire, ou alors pourrait être quelque chose comme <i>"Seule la pose après dépose totale est autorisée"</i> . <u>Les menuiseries grand jour :</u> <i>"Les menuiseries grand jour sont interdites."</i> Petite remarque très anecdotique mais il serait peut-être préférable de ne pas concerner les très petits percements avec une phrase comme <i>"Les menuiseries à vitrage grand jour sont interdites pour tout percements de plus de 20 cm de largeur ou de hauteur"</i> .

			<p>J'ai aussi rajouté le mot "<i>vitrage</i>" car le glossaire ne parle pas de "<i>menuiserie grand jour</i>" mais de "<i>vitrage grand jour</i>", ce qui le rend plus facile à retrouver.</p> <p><u>Garages :</u> "<i>La surélévation des garages à toit plat (...) par un volume est interdite</i>". Je ne comprends pas pourquoi interdire la création d'un ouvrage qui pourrait au contraire embellir une construction qui serait potentiellement inélégante. Pourquoi ne pas laisser la possibilité à l'ABF au cas par cas d'autoriser un embellissement de volumes à toit plat par une surélévation contrôlée ?</p> <p>Page 69 (2.3.4.2.2) : "<i>Les constructions neuves ne doivent pas masquer par leur implantation les façades principales des immeubles protégés</i>" Cette règle s'applique-t-elle que pour une même unité foncière ou aussi si l'on masque la façade principale d'un voisin ?</p> <p>Page 73 (2.3.4.3.4) : "<i>Aucune implantation en cœur d'îlot ne dépasse du front de rue bâti</i>" Attention différentes interprétations possibles : est-ce qu'il ne faut pas que ça "<i>dépasse</i>" depuis la rue (altimétrie relative) ou selon une altimétrie absolue (niveau de la mer "NGF"). Logiquement selon une altimétrie relative, étant donné que ce qui importe c'est le visible. (voir schéma) L'ancien règlement comportait un schéma qui tenait compte de la pente, il ne fallait pas que la construction sur l'arrière dépasse par rapport à la construction sur rue mais depuis un point de vue humain depuis la rue. Les nouveaux schémas ne présentent qu'un scénario sur terrain plat, laissant une part d'interprétation trop importante.(voir schéma) Le règlement proposé à enquête publique évite par contre ce flou en page 76 en incluant un scénario de pente. L'idéal serait de faire de même pour la page 73.</p> <p>Page 75 (2.3.4.4.7) : "<i>Les constructions neuves présentent un épannelage dans la pente.</i>" 1/ "<i>Épannelage</i>" même après recherche je ne sais pas comment interpréter ce terme. Doit-on lire "<i>Les constructions neuves s'implantant dans une pente.</i>" ? 2/ Je ne comprends pas pourquoi contraindre la hauteur dans le règlement alors que le PLU contraint déjà des hauteurs maximales par rapport au terrain naturel. Cela signifie traiter très différemment (voire faire un très grand écart, selon le classement UC UB UA) les propriétaires à 1% de pente près. N'est-ce pas un risque de grandes variations de hauteurs entre les bâtiments ? Un risque de "<i>triche</i>" de terrain pour ceux qui sont "<i>limite</i>", avec donc sur un même front bâti des soumis et non soumis (ou des tricheurs et non tricheurs). N'est-il pas plus simple de laisser faire le PLU en termes de hauteurs ? Il y a sans doute une très bonne raison pour cette règle de hauteur pour les terrains de</p>
--	--	--	--

			plus de 10% mais je n'ai pas les compétences ou l'expérience pour l'appréhender et souhaiterais comprendre.
	Courriel n°11	Mme Hélène PÉNOT-MARTIN (voir pièces jointes)	<p>1/D'une manière générale, le document est tellement détaillé qu'il me semble globalement plus « flou » que le règlement actuel qui est finalement beaucoup plus simple et donc plus clair</p> <p>2/ Page 18 : « 2.1.7 Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier 2.1.7.1.1 Seuls sont autorisés les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général et liés aux immeubles protégés. » Cela signifie-il à terme ou dans la modification du PLU que ces zones seront préemptées / expropriées ?</p> <p>3/ Page 60 : cela concerne les immeubles bâtis non protégés et la réglementation sur les hauteurs Article 2-3-2-2-1 (sous articles 1 à 4) Cela me semble très subjectif et possiblement sujet à contestation. En effet, comment se définit un bâtiment en rupture d'échelle ? Quelles seront les références (est-ce l'échelle de la rue, de la zone, de l'ilot ?)</p> <p>4/ Page 71 : hauteur et implantation des constructions neuves Comment interpréter la hauteur des bâtiments sur les parcelles voisines ne peuvent pas servir de référence ? (Quelles seront les références, est-ce l'échelle de la rue, de la zone, de l'ilot ?)</p> <p>5/ Page 76 : Pourquoi proscrire complètement les toitures terrasses en zone SPR (alors que la page 81 du rapport de présentation dit vouloir favoriser les constructions contemporaines) ? On pourrait imaginer que le choix de la couverture pourrait dépendre du projet en imposant par exemple la végétalisation (qui permet une certaine rétention et régule l'écoulement des eaux pluviales). De plus, une toiture terrasse étant moins haute, cela permettrait, sur les espaces donnant sur la mer, de limiter les hauteurs (comme dans le règlement actuel d'ailleurs).</p> <p>6/ Page 74 à 76 : erreur de numérotation dans les paragraphes de l'article 2-3-4-4</p> <p>7/ Page 76 : cas particulier des terrains en pente : Le schéma me semble faux ou ne correspond pas à l'article au-dessus : il indique « minimum » au lieu de maximum et la légende précise « façade de plus de 12m » au lieu de façade de moins de 12m. Donc, le dessin n'est pas cohérent avec le titre et la légende. Je ne suis pas certaine qu'il soit facile d'allier la règle de hauteur maximum avec un terrain en pente dans les 2 sens</p>

		<p>Ajout observation R5-C5 (voir pièces jointes)</p>	<p>8/ Page 76 Implantation sur 2 terrasses maximum. Il est précisé que l'objectif est de diminuer les déblais remblais. Plus on construit en terrasse, plus on limite les déblais remblais en adaptant la construction au plus près du terrain.</p> <p>ANNEXE 3 : Analyse du règlement écrit du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine du SPR</p> <p>Page 55 : Article 2. 3. 1. 2 Volumétrie (les extensions des immeubles ou partie d'immeuble bâti protégé à conserver à restaurer et à mettre en valeur «2.3.1.8.2.5 le niveau de l'acrotère des extensions est situé en dessous du niveau d'égout de la construction existante ». Seule l'acrotère semble concerné par la règle. L'égout d'une toiture peut-il être situé plus haut que l'égout de la construction existante ? Comment se gère une extension sur un terrain en pente ?</p> <p>Page 69 : article 2.3.4.2.2 Implantation (des constructions neuves) « <i>Les constructions neuves ne doivent pas masquer par leur implantation les façades principales des immeubles protégés, sauf en cas de reconstruction</i> » Comment la notion de « masque » se lit elle ? et ce depuis tout point de l'espace public ?</p> <p>Pages 74 et 75 : Une hauteur maximale est précisée pour les terrains en pente de 10% de 3,50 m à 5,50 m à l'égout (celle-ci est d'ailleurs quasiment identique au classement actuel en Secteur IIIa (classement actuel de tout l'amphithéâtre de Trestrignel hormis les 8 parcelles du Secteur IIIc et la Pointe du Château en Secteur IV) Pour les terrains avec des pentes de moins de 10%, mis à part la précision d'une hauteur maximale reprise dans le document graphique pour certaines parcelles, aucune hauteur n'est précisée pour les constructions neuves. Elles auront donc à être précisées dans le PLU. Une analyse conjointe des 2 dossiers aurait été judicieuse pour permettre un certain respect de ce qui existe aujourd'hui. Pour information, les terrains situés dans l'Orchestre sont bien moins pentus que ceux des balcons Une maîtrise de la hauteur des constructions dans cette zone existe dans le SPR actuel qui limite les hauteurs à 3,50m à l'égout et 8,50m au faitage en Secteur IIIa. Le PLU actuel classe aujourd'hui la partie basse de l'orchestre en UBa (H égout = 9m – H faitage =13,50m) et la partie haute de l'Orchestre et les balcons en UCa (H égout = 6m – H faitage = 9,50m) Le PLU est donc beaucoup moins contraignant que le SPR actuel.</p> <p>Le nouveau SPR me semble beaucoup moins précis sur la notion de hauteur. Il est à mon sens indispensable de préciser davantage les choses pour les terrains avec des pentes de moins de 10% (sans attendre une modification éventuelle du PLU) pour éviter des contentieux ultérieurs, « protéger » les points de vue identifiés 2 et 3 dans le SPR et éviter le risque du « front de mer ».</p>
--	--	---	---

	Courriel n°16	M. Dominique DUFUMIER	(...) Je suis vraiment très inquiet vis à vis du règlement écrit applicable à ces règles paysagères qui me paraissent excessives. (...) Exiger une déclaration préalable pour tailler, abattre et remplacer des arbres ou arbustes me paraît complètement inutile. Ça va accroître de manière considérable la charge de travail des services techniques de la commune, sans apporter la moindre plus-value paysagère. Peut-être n'ai-je pas bien lu le règlement écrit, mais si celui-ci ne se limite pas à certains sujets remarquables, cette mesure disproportionnée s'apparenterait à un excès de pouvoir.
	Courriel n°18	M. NICOLAS pour Mme CORNET	5rue du Gonet – 1) Remarques sur les pages 74 et 75 du règlement écrit du PVAP : Une hauteur maximale est précisée pour les terrains en pente de plus de 10%. Mais pour les terrains avec des pentes de moins de 10%, mis à part la précision d'une hauteur maximale reprise dans le document graphique, pour certaines parcelles, aucune hauteur n'est précisée pour les constructions neuves. Le nouveau SPR me semble beaucoup moins précis sur la notion de hauteur. Il est à mon sens indispensable de préciser davantage les choses pour les terrains avec des pentes de moins de 10%. Il me semble qu'il y a là une diminution de la protection qui est assurée par le SPR actuel et il ne me semble pas, que l'un des objectifs du PVAP soit de moins protéger demain le site de Trestrignel. 2) Observation sur la préservation de la vue sur mer depuis mon domicile (parcelle 15 du PLU) ainsi que sur le respect de l'identité du quartier de Trestrignel. La mise en place de ce nouveau PVAP entraînera-t-elle une modification du PLU notamment sur les parcelles en Zone UCa avec des habitations non classées ? Est-ce que la réglementation de la zone UCa va changer (moins de 50% d'occupation de la parcelle et Hauteur maximum des bâtiments de 9,5 m à la faîtière) ? Si tel est le cas, il serait regrettable que les parcelles actuellement classées en zone UCa puissent accueillir des bâtiments dont l'aspect et la hauteur nuiraient à la vue des parcelles situées en arrière (maison classé ou non classé), les privant de leur perspective et dégradant l'esthétique générale de l'amphithéâtre de Trestrignel. Le PVAP ayant pour objectif d'améliorer la protection et la valorisation de ce territoire, il serait dommageable de voir des constructions inesthétiques ou des barres d'immeubles en front de mer (le long du parking), car cela compromettrait l'identité de Trestrignel. Quelles mesures ou recommandations envisagez-vous pour éviter une telle situation ? Serait-il possible d'affirmer une hauteur maximale de construction pour les habitations neuves ou les rénovations dans la zone UCA (logement classé et non classé)?
	Courriel n°20 (pièce jointe article règlement)	M. Bernard DUMERGUE	5. Matériau des fenêtres Les chapitres 2.3.1.N.3.1 et 2.3.1.N.3.2 (avec N de 2 à 7) intitulés "menuiseries" édictent des règles concernant les matériaux des fenêtres qui diffèrent selon les classes des bâtiments, comme suit :

			<p>N=2=>Penty (P) PVC et aluminium interdits N=3=>Villa à Travées régulières (T) PVC et aluminium interdits N=4=>Maison de Référence (R) PVC interdit N=5=>Villas balnéaires (V) PVC et aluminium interdits N=6=>Hôtels (H) PVC interdit N=7=>Edifices singuliers (S) PVC interdit</p> <p>Ces différences de règlement sont difficiles à comprendre car la classification de certaines maisons pourrait être discutable (par exemple entre en T, R et V), et les maisons concernées sont parfois mitoyennes. De plus, l'usage comme maison ou hôtel, pourrait varier et entraîner un changement de classification donc de règle. Il me semblerait bien plus simple, lisible et homogène que les mêmes règles s'appliquent à toutes les classes de bâtiments.</p> <p>Considérant les progrès faits dans les huisseries en aluminium, en particulier concernant les teintes, l'interdiction de ce matériau peut paraître trop sévère.</p> <p>Si ce n'est pas l'avis des rédacteurs du PVAP, ne conviendrait-il pas au contraire de poser son interdiction pour tous les bâtiments catégorisés ?</p> <p>Enfin, il me semblerait important d'imposer un principe d'harmonisation entre les façades visibles en même temps (pour les fenêtres et les volets).</p> <p>6. Partition des fenêtres</p> <p>Il est précisé aux chapitres 2.3.1.N.3.2 (avec N de 2 à 7) que les "<i>petits bois sont en saillie du vitrage</i>" et que les menuiseries grand jour sont interdites. Le glossaire en annexe précise qu'un vitrage grand jour est un vitrage qui ne présente pas de partition.</p> <p>L'intention est-elle bien d'imposer des partitions même sur les fenêtres en aluminium ?</p> <p>7. Volets</p> <p>Les chapitres 2.3.1.N.3.3 (avec N de 2 à 6) sur les volets diffèrent quelque peu (voir attachement) sans que cela n'apparaisse bien logique. Comme pour les fenêtres, je suggère une règle identique sur les volets.</p> <p>Pourquoi par exemple n'y a-t-il pas de restriction de matériau de volets sur la classe Penty ?</p> <p>Concernant l'interdiction ou non des volets en aluminium, il vaudrait mieux que cela soit homogène avec celle des menuiseries des fenêtres. Considérant les progrès faits dans les volets en aluminium, en particulier concernant les teintes, l'interdiction de ce matériau peut paraître trop sévère.</p> <p>Ne peut-on pas poser comme principe que les volets en aluminium ne soient autorisés qu'avec des fenêtres en aluminium et sous réserve d'harmonie de finition et de teinte ?</p> <p>8. Terrasses et autres aménagements temporaires</p> <p>Les terrasses neuves ne sont autorisées que hors façade sur rue. Mais des terrasses (temporaires ?) se sont multipliées récemment devant les hôtels, restaurants et cafés, en partie sur espace privé et en partie sur l'espace public. Par exemple sur le port de Ploumanac'h : hôtel des Rochers et crêperie du Port.</p>
--	--	--	--

			<p>Hormis la gêne que cela crée pour la circulation des piétons, cela crée des verrues très inesthétiques, parfois agrémentées de parasols très voyants ! Le PVAP une fois en vigueur pourra-t-il imposer la disparition des terrasses et autres aménagements temporaires non conforme aux règles édictées ?</p> <p>9. Nuancier Il serait souhaitable que le nuancier proposé à titre indicatif soit étayé par des références à un système reconnu (ex RAL). Le carré blanc des menuiseries est-il blanc ou blanc cassé ?</p>
	Courriel n°22	M. Vincent THILY	<p>1. Je ne trouve pas évidente la lecture du règlement écrit, notamment en ce qui concerne les règles sur les extensions. À la lecture du sommaire, seul le chapitre sur les extensions pour les immeubles protégés est identifiable. Le chapitre sur les extensions pour les immeubles non protégés n'est pas clairement affiché, ce qui peut porter à confusion.</p> <p>2. Sur le même sujet, la lecture des règles sur les clôtures protégées, non protégées et neuves n'est pas facile car il faut aller voir à différents endroits du règlement pour connaître l'ensemble des règles.</p> <p>3. Je ne comprends pas le sens de la règle p.32 « <i>Les terrasses existantes ne peuvent pas être construites</i> » ?</p> <p>4. Enseigne drapeau (p. 87) : la dimension maximale indiquée (70 cm²) me paraît excessivement petite.</p>
	Courriel n°25	Citoyen à Perros (voir pièces jointes)	<p>Point 3 : le règlement écrit du PVAP Questions générales pour ces zones SPR</p> <p>1. Y-aura-t'il des dérogations aux règles pour permettre la réalisation d'accès aux bâtiments concernés pour les personnes en situation de handicaps (comme des rampes), et pas seulement pour les espaces accueillant du public comme les commerces ?</p> <p>2. Y-aura-t'il des dérogations aux règles pour permettre la réalisation d'isolation thermique et de production efficace d'énergie renouvelable (actuellement, il n'est possible de mettre des panneaux solaires ou photovoltaïque que non visibles de la rue ... ce qui peut largement limiter leur installation) ?</p> <p>3. Les nouvelles connaissances, technologies, contraintes par exemple thermiques évoluent en permanence et permettent d'améliorer notamment le bâti (passoires thermiques par ex) ; le bâti a toujours évolué au cours des décennies et des siècles passés : or nous avons l'impression que certaines contraintes imposées dans ce règlement ne permettent plus cette évolution ; pourquoi ne pas plutôt parler d'"harmonie" visuelle dans le cadre de la rénovation de bâtiments ?</p>

			<p>4. Le PVAP n'évoque pas la continuité écologique sur ces zones : comment concilier une gestion des clôtures qui ferme des espaces et la nécessaire possibilité pour la faune sauvage de pouvoir circuler dans ces zones (en particulier les petits mammifères, les amphibiens, ...) ?</p> <p>5. L'aspect « sauf si ils/elles sont visibles depuis l'espace public » pour interdire certains aménagements du patrimoine bâti peut être considéré comme trop général et pénalisant : pourquoi ne pas décider au cas par cas, en imposant par exemple de cacher des éléments trop différents (par exemple véranda sur bâtiment protégé de type « penty ») par de la végétation ?</p> <p><u>Réflexions ponctuelles</u></p> <p>2.1.2.1.5 : les garde-corps peuvent être à modifier par rapport à des règles sécuritaires : ils ne peuvent être conservés tels quels et doivent pouvoir être modifiés dans certaines conditions (conserver le type de matière utilisé par exemple) (cf 2.3.1.2.2.8 par exemple)</p> <p>2.1.2.1.6 : comment agrandir des allées (de garage ou piétonne) pour les adapter (comme dans le 2.1.2.1.7) ?</p> <p>2.1.6.1.2.1 : que veut dire « ancien » ? il serait souhaitable de pouvoir prendre en compte les nouvelles obligations et organisation de voirie, notamment pour les personnes à mobilité réduite et contre le réchauffement climatique : remplacement des trottoirs surélevés par des trottoirs à niveau de la chaussée (cf rue Jean Jaurès partie nord), trottoirs enherbés (ilot de fraîcheur).</p> <p>2.1.6.1.2.4 : plutôt utiliser des pavés de granit rose que des alvéoles, qui peuvent être difficiles pour les piétons</p> <p>2.1.6.1.4 : faire en sorte que le mobilier urbain ne gêne pas la circulation des piétons</p> <p>2.1.7.2.4 : avoir une dérogation pour des enrochements nécessaires ?</p> <p>2.1.7.3.3 : l'acier n'est pas un matériau « naturel » ; par contre qu'il soit utilisé ne pose pas de question</p> <p>2.2.5.1 il faudrait mentionner que la commune mette à disposition une liste des experts permettant de prendre une décision. Doit-on remplacer un pin maritime (ou autre conifère) par un pin maritime (ou autre conifère) ou pouvons-nous planter une autre essence et dans quelles conditions ?</p> <p>2.3.1 un immeuble d'intérêt patrimonial peut avoir évolué depuis sa création pour tenir compte d'améliorations de confort, techniques, ... et l'intégration dans le paysage global s'est fait progressivement : qui décide du caractère « inadapté » de ces évolutions ? D'autant que les transformations pour revenir à un « état assez proche de sa construction » ont un coût que les propriétaires ne sont pas forcés de pouvoir assumer ...</p> <p>2.3.1.1.8 comment imposer une règle qui pourrait ne pas être possible à réaliser (matériaux non disponibles voire existants, pas d'artisans maîtrisant le savoir-faire, prix exorbitant, ...)</p>
--	--	--	--

	Courriel n°27	Anonyme	<p>REGLEMENT ECRIT PVAP</p> <p>p.16/17>2.1.6.1.3 et 2.1.6.2.7 >végétation> ajouter un objectif de gestion raisonnée (gestion différenciée et fauche tardive) des espaces végétalisés publics, qui assure un respect de la biodiversité vivant sur ces espaces.</p> <p>p.21/p.24/p.26>2.2.2.6/2.2.4.4/2.2.5> Les arbres sénescents sont de véritables refuges pour la biodiversité. Ce fait n'est plus à démontrer. Lorsque ceux-ci ne présentent pas de danger particulier (chute sur la voie publique/sur une habitation), les abattages doivent être proscrits.</p> <p>p.24 > 2.2.4.2>composition > « les chaos granitiques sont mis en valeur » > Attention à ce genre de formules, qui légitimerait des actions de destruction, non fondées, de la végétation, pour « mettre en valeur » des entités géologiques, pour des raisons esthétiques anthropocentrées. Cette approche est délétère et révèle la nécessaire mise à jour de notre rapport au patrimoine culturel et naturel.</p> <p>- p.24/p.26>2.2.4.4 et 2.2.5> « arbre dont la présence est contradictoire avec la gestion des milieux naturels » > Cette formule constitue un raccourci impertinent > le PVAP associé au SPR ne doit pas se substituer à un plan de gestion des espaces naturels/semi-naturels, qui intègre une expertise écologique solide.</p> <p>- p.68>2.3.3 et 2.3.5>Clôtures et grillages > un espace libre d'une vingtaine de centimètres, dans le bas des clôtures et grillages, devrait être imposé pour assurer la perméabilité des milieux urbains et favoriser le déplacement des espèces et le respect des réseaux écologiques.</p> <p>- p.80 > 2.3.5.1.9> « La haie présente une diversité d'essences » > bien préciser « essences locales ». Les propriétaires privés devraient être mis au courant de l'existence de la marque « Végétal local » de l'Office français de la Biodiversité.</p> <p>- A propos des EEE interdites, la liste du CBN de Brest doit primer sur la liste associée au PLU de Perros-Guirec, qui est incomplète.</p>
	Courriel n°30	Agence d'Anaïs NICOLAS architecte	<p>2/HISTORIQUE, ARCHITECTURE ET PAYSAGE</p> <p>(...) il me semble qu'il manque des données page 14, comme s'il y avait « un trou » d'un demi-siècle. Impression personnelle : je trouve extrêmement dommage que rien ne soit protégé côté rural... P31 il y a des informations passionnantes à ce sujet, mais la page 32 est très déroutante sur cette négation des terres...</p> <p>(...) Il y a une absence de la notion de toponymie à mon sens, ni sur le nom des villas, des sites, à répertorier, à mettre en valeur ; or de mon point de vue, cela fait également partie de notre patrimoine architectural et naturel.</p>

3/ CARACTERISTIQUES CONSTRUCTIVES ET THERMIQUES

J'ai questionné un bureau d'études thermiques avec qui je travaille, et voici le résumé (en bleu) de nos réflexions :

P°69 - Caractéristiques constructives et propriétés thermiques : nous sommes véritablement scotchés par ce que nous lisons, et nous demandons si un bureau d'études thermiques a été accompagnant sur la question ?

Notamment sur " les bâtiments anciens bénéficient d'un confort optimal été comme hiver, sans recourir au chauffage ou à la climatisation " : pour le confort d'été et la climatisation, nous sommes bien sûr d'accord, mais pour le confort d'hiver et l'absence de chauffage, c'est l'incompréhension totale ! Lutter contre l'isolation thermique par l'extérieur sur le bâti patrimonial, oui, mais tout en incitant les propriétaires à rénover thermiquement leur logement.

Aussi, " Les maçonneries des bâtiments de Perros-Guirec sont constituées de granit, pierre très dure qui a l'avantage de ne pas craindre l'humidité " : avec toutes les problématiques de champignons lignivores que l'on a sur la commune, dues à une mauvaise gestion de l'humidité, nous trouvons ça presque dangereux d'écrire cela.

Effectivement, la pierre ne craint pas l'humidité ; mais elle la transporte et y participe par sa forte effusivité.

Qui plus est, au vu de l'évolution rapide des normes environnementales, est-ce judicieux d'inscrire ce type de texte dans ce document ?

Enfin, le rappel : " les déperditions énergétiques les plus importantes se font par la toiture et le sol : en moyenne, 30% des déperditions se font par les planchers hauts et les combles, 13% par les murs, 15% par le sol, et seulement 12% par les fenêtres." C'est très relatif, et ne fonctionne réellement que pour les maisons "dites penty ou rurales" du document, qui ont une surface de façade réduite, pour toutes les autres typologies, la surface de façade est telle qu'une isolation intérieure des murs est nécessaire.

Enfin, ne pas oublier qu'une part croissante du logement à Perros bascule vers la résidence secondaire, non habitée l'hiver, non chauffée, non ventilée,

On remarque d'ailleurs que de nombreuses photos présentes dans le rapport illustrent des maisons aux volets roulants Pvc clos...

	R3 Registre papier	M. DUHAMEL Marc 73 chemin de la Messe	<p>Demande de modifier l'article 2315292 pour le rendre identique à l'article 2316282. Ainsi, les « <i>Villas balnéaires</i> » seront traitées comme les « <i>hôtels des voyageurs</i> » sur la possibilité de créer des balcons. Ainsi cela laisse plus de marge d'appréciation à l'Architecte des BF pour le respect de l'architecture.</p> <p><i>Menuiseries en aluminium</i> : autorisées pour les « <i>hôtels de voyageurs</i> » mais pas pour les « <i>villas balnéaires</i> ». IL existe aujourd'hui de l'aluminium teinté couleur bois qui est d'aspect cohérent avec le style des « <i>Villas balnéaires</i> », donc l'article 2315312 devrait être identique au 2316312.</p>
Observations sur le règlement graphique			
	Courriel n°3	M. Jean Yves KÉRAUDY	<p>Secteur « <i>Balnéaire et littoral</i> » En référence au Rapport de présentation à la page 81 2 Enjeux et traduction réglementaire 2-1 Enjeux Patrimoine architectural et paysage urbain Identifier et protéger les murs de clôture, les murs de soutènement et les ouvrages maritimes, les passages ou liaisons piétonnes à maintenir (...) les murs de soutènement ne sont pas suffisamment mis en évidence, ni repérés et cependant ils méritent une attention particulière. De même une liaison piétonne n'a également pas été repérée dans le document graphique. De mon point de vue ces éléments contribuent au patrimoine architectural et paysage urbain et participent à la richesse du tissu viaire. C'est pourquoi j'ai souhaité porter à la connaissance les oublis suivants : Je demande que dans le document graphique soient repérés clairement les murs de soutènement</p> <ul style="list-style-type: none"> •Compris entre le boulevard de la mer (boulevard Bonnot) et la rue de Trestrignel (environ 250 M linéaires) •Celui le long du boulevard Clémenceau (environ 150 M linéaires) •Ainsi que le cheminement piéton qui traverse le boulevard de la mer/Y Bonnot (dans la partie haute) pour rejoindre Trestrignel :
	Courriel n°4	M. LOCHOU	<p>Sur le plan, figure l'ancien accès piéton (du milieu) à Porz Nevez . Cet accès a été cédé à un des propriétaires voisins, malgré l'avis négatif du commissaire enquêteur. Les travaux entrepris par ce propriétaire font que l'accès à ce sentier est devenu impossible. L'installation en cours d'une structure métallique condamne l'accès depuis la venelle. Je suppose que ces travaux ont fait l'objet d'une demande de travaux ou d'un permis de construire.</p>

	Courriel n°5	M. Quentin LE HERVÉ Conservatoire du littoral	<p>- Une coquille sur les deux règlements graphiques : l'élément 18 (Poudrière de Ploumanac'h) est indiqué sur la carte de Trestrignel (au niveau de la Pointe du château), et l'élément 19 (à supprimer du coup ? doublon avec le 13) est référencé sur la carte du SPR de Ploumanac'h... Si suppression de 19, ça engendre un trou de 18 à 20...</p> <p>- Le chaos du Bélier ainsi que le chaos du Sphinx, quand même bien connus et caractéristiques, n'apparaissent pas sur les cartes.</p>
	Courriel n°9 R17 registre papier	M. Bernard de VERGNES	<p>Point n°1 - typologie des espaces non bâtis à Trestrignel Je ne comprends pas pourquoi certaines parcelles le long de la rue du Kern (partie Sud) qui sont qualifiées « <i>d'espace perçu</i> » dans le rapport de présentation (fig. 45, p37) deviennent qualifiées de « <i>parc ou jardin de pleine terre</i> » sur le « <i>règlement graphique balnéaire et littoral</i> » ? Ma parcelle cadastrée AS4 a une surface de 598 m2 (- 1000 m2) avec un bâti en limite de parcelle le long de la rue du Kern. Pour ces raisons, cette parcelle ne peut donc n'être classée qu'en « <i>espace libre à dominante végétale</i> » sur le « <i>règlement graphique balnéaire et littoral</i> », et en aucun cas en « <i>parc ou jardin de pleine terre</i> ».</p> <p>Point n°2 - Zone de point de vue - partie Ouest de Trestrignel Dans le PLU figure une zone « <i>point de vue</i> » sur la partie Ouest de l'anse de Trestrignel (voir plan). Je vous sollicite pour que cette zone de point de vue (cône de vue cf PLU article 13) soit reprise dans le PVAP pour les raisons suivantes :</p> <p>- Il s'agit d'un cône de vue d'intérêt majeur pour les promeneurs empruntant le chemin de la Messe, le boulevard Clémenceau, la rue Maurice Denis ou la rue du Kern pour apprécier l'esthétique du bâti et du paysage qu'offre l'amphithéâtre de Trestrignel ; (...)</p>
	Courriel n°22	M. Vincent THILY (voir photo)	<p>5. Règlement graphique : je suggère l'identification comme petit patrimoine, du transformateur électrique, situé au croisement de la rue de Senonnes et du boulevard Yvon Bonnot car il présente un réel intérêt. Il est entièrement en granite rose.</p>
	Courriel n°25	Citoyen à Perros (voir photos)	<p>Pourquoi les trames bleues et les zones humides n'apparaissent-elles pas dans les plans graphiques comme élément de référence ? Le GR34 n'est pas indiqué comme chemin. Les parcelles marquées partiellement dans une caractéristique (souvent en « <i>espace libre à dominante végétale</i> ») le sont-elles pour toute la parcelle ou juste pour ce qui est indiqué sur le graphique ? Avec cette seconde hypothèse, nombre d'entre elles seraient à corriger ! De même des parcelles intégrées dans des quartiers ne sont pas caractérisées, comme si la caractéristique qui « <i>entoure</i> » le quartier valait pour toutes les parcelles le composant ?</p> <p>Erreurs relevées : <u>SPR Balnéaire et Littoral</u> - parcelle AP315 (square Maréchal de Lattre de Tassigny) n'est pas référencé ;</p>

			<ul style="list-style-type: none"> - parcelle AR368 (propriété place du Marché) : cette parcelle est à la fois boisée dans sa partie Ouest et en rocaille à l'Est ; il nous semble qu'elle devrait être référencée en « <i>parc et jardins de pleine terre</i> » ou « <i>espace libre à dominante végétale</i> ». De plus, les arbres qui sont sur sa partie Ouest sont à marquer en « <i>arbre remarquable</i> ». - parcelle AR386 (place du marché) des espaces enherbés existent le long de la montée et n'ont pas été référencés ; les qualifier en « <i>séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble</i> » - parcelle AR364 (place du Marché – rue Théodore Botrel) : les arbres situés au sud de la parcelles ne sont pas mentionnés en « <i>séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble</i> » - chemin noté entre les parcelles AP50 et AP51 : ce chemin n'existe plus depuis la décision du Conseil Municipal du 20 juin 2014 d'aliéner puis de vendre les parcelles concernées aux propriétaires des parcelles voisines ; il est à supprimer du graphique - parcelle AP183 (Chemin de la Messe) : il manque les chemins (notés sur le plan cadastral) autour des rochers dits d'escalade, eux-mêmes à mentionner en tant que « <i>autres éléments naturels</i> » - De même, le rocher situé dans la propriété de l'Hôtel Manoir du Sphinx (parcelle AR98) devrait aussi être référencé. <p>Le chemin dans la parcelle AS41 manque (jonction rue Maurice Denis et boulevard de Trestrignel) n'est pas indiqué</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcelle AS119 : cette parcelle n'est pas référencée comme « <i>parc ou jardin de pleine terre</i> » alors que toutes celles autour le sont : elle pourrait aussi être référencée comme « <i>séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble</i> » étant composée de plusieurs arbres anciens - parcelle AV316 (parking du Carrefour City) : la sortie du parking sur la Place de l'Église n'est pas indiquée comme goudronnée. Il manque aussi le mur du parking de la pharmacie, qui longe le petit bâtiment indiqué sur le plan - parcelles AV326 et AV323 : la partie végétale existante se trouve sur la parcelle AV323 et non AV326 - parcelle AW152 : un arbre remarquable (eucalyptus) manque - parcelle AP189 : cette parcelle, bien que cachée des rues de Trolay comme Malban car enclavée, est un espace « <i>parc ou jardin de pleine terre</i> » ; elle fait partie de la même propriété que la parcelle AP190, qui elle aussi pourrait prétendre à cette même caractérisation (comme les parcelles voisines au nord) - parcelle AP142 : les trois arbres situés sur cette parcelle sont à noter comme « <i>arbres remarquables</i> » au même titre que ceux de la parcelle voisine AP141 de l'Hôtel des Costans - parcelle AP141 : l'arbre remarquable noté sur la parcelle AP153 est sur la parcelle AP141 - parcelle AP154 : présence d'un érable ancien à référencer comme arbre remarquable - parcelle AP312 : un saule (maintes fois rabattu) est présent sur cette parcelle, rappelant le nom de cette propriété (villa Les Saules) : à caractériser en arbre remarquable ? - parcelle AP422 : la haie de tilleul du côté de la rue des Bons Enfants semble bien être marquée comme « <i>séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble</i> » ; pourtant chaque arbre présent pourrait être considéré comme remarquable.
--	--	--	--

- Il manque aussi une telle « séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble » du côté Est de ces tilleuls et perpendiculaire à la rue des Bons Enfants
- parcelle AO131 (hôtel Agapa) : 2 oliviers mult centenaires bordent l'allée qui mène à l'hôtel et un thuya à l'entrée piétonne.
- parcelle AO44 : une double rangée de chênes verts devrait être référencée comme « séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble »
- pour information : parcelle AR111 : une borne vient d'être installée sur ce « *point de vue, perspectives à préserver ou à mettre en valeur* » ; cette borne coupe la perspective des piétons et des usagers du Boulevard Clémenceau, lorsqu'ils viennent du centre-ville. Ceci est en contradiction avec le règlement intérieur (§2.2.6.1). Il eût mieux valu déplacer poubelle et panneau pour les rendre moins visibles ...
- parcelle AS28 (parking de Trestrignel) : des bandes enherbées et végétalisées existent : les indiquer ?
- parcelle AP560 (18 boulevard Clémenceau) : 2 cèdres bleus à référencer comme arbre remarquable :

SPR Ploumanac'h

- chapelle Saint-Guirec, moulin à marée (hors SPR) sur l'estuaire du Petit Traouiero : pourquoi ces monuments ne sont pas identifiés comme immeubles classés ?
Le moulin à marée n'est même pas indiqué en « *immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées – type S : édifice singulier* »
 - digues et cales : elles ne sont pas indiquées sur le règlement graphique en « *mur de clôture, mur de soutènement, quai* » ; certaines, anciennes (comme Ty Ruz), devraient même être identifiées comme « *immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées – type S : édifice singulier* ».
 - Le rapport de présentation précise que ces ouvrages « *portuaires situés dans les 2 secteurs du SPR Ploumanac'h* » et « *Balnéaire et littoral* » font l'objet d'une protection dans le PVAP. Un relais devra être pris dans le cadre du PLUi-H pour assurer une préservation du patrimoine maritime en dehors du périmètre du SPR » : il nous semble important de les noter en tant que tel sur les plans graphiques
Pourtant le règlement écrit les mentionne bien (2.1.2.2).
 - parcelle AD83 : non marquée comme Landes
 - parcelles AD63 et AD64 : à qualifier en « espace libre à dominante végétale - Landes » comme les parcelles voisines
 - il manque le chemin qui longe ou coupe les parcelles AD64, AD70 et 71, AD398, AD78, AD95, AD96, AD97, AD90, AD 89 et AD 110 (et qui commence hors SPR entre les parcelles AD62 et AD352) ; celui qui mène au rocher dit « Le Bélier » et traverse les parcelles AD91 et AD84 ; celui qui part de ce rocher pour rejoindre la maison du Littoral et traverse les parcelles AD84, AD85, AD86, AD87, AD88 et AB98 (plan Google 2024)
 - parcelle AD83 : le rocher du Bélier n'est pas indiqué en tant que « autre élément naturel »
 - il manque le chemin dit « *chemin du Phare* » entre la parcelle AD110 et la Maison du Littoral (parcelle AB10) et qui longe les parcelles AB97 et AB12
- Le chemin sur la parcelle AD2 qui longeait la côte pourrait être réhabilité.

			- les chemins, digue et chaos de la pointe de la Bastille (notamment le rocher de la Bastille) ne sont pas référencés (plan Google 2024)
	Courriel n°26 R20-C20 registre papier	Ms L.CINOTTI ; Y.VIGARIÉ ; D.BROCHARD ; B.ROSPABÉ ; P. MONSALLIER (voir photos)	Projet de création d'un passage entre le 72 et le 76 du chemin de la Messe montant vers le bd Georges Clémenceau. Cadastre montre une séparation des lots 107 et 434 se prolongeant en montant entre les lots 110 et 106. Constat sur place : - n'a jamais été utilisé comme passage piétonnier, notamment pour la raison qu'il bute, dans sa partie haute, sur le mur de soutien du boulevard Georges Clémenceau, - dénivelé très important, pente s'accroissant entre 30 % et 45 %, - pas d'intérêt de balade touristique car couloir transversal uniquement entre le chemin de la Messe et le bd G. Clémenceau. - passage piétonnier déjà existant à 30 m en aval avec un prolongement, en vis à vis au-delà du bd G. Clémenceau , propice à un parcours piétonnier jusque le rue Théodore Botrel, - écart entre les lots 80 cm, - cet espace contient en outre un conduit, potentiellement d'eau de pluie, en acier très vétuste, qui descend dans ce couloir, affleurant par endroit (la SPANC n'a été pas en mesure de dire quel était son usage) . <u>En conclusion</u> : Nous sommes contre cette transformation. Coût exorbitant pour une circulation piétonne sporadique. L'amélioration du site de Trestrignel nécessite avant tout, à notre sens, l'enterrement des réseaux dont celui du chemin de la Messe.
	Courriel n°29	Mme Evelyne MATTEI lots 64 et 65 à Ploumanac'h (voir photos)	- Il me semble important de préciser que le chaos de granit « admiré et admirable » doit être le plus possible protégé ainsi que la lande et la nature. - Des rochers ne sont pas indiqués sur le règlement graphique. Pourquoi « le bélier » n'est-il toujours pas référencé? L'un des plus beaux rochers de Ploumanac'h, si ce n'est le plus remarquable, est caché derrière un immeuble très récent en ciment. Quel dommage ! - Le lot 64 est de la lande - Les 378/379 et 65 un jardin - Le lot 464 a également des rochers encadrés de plaques de béton gris.
	R1-C1 Registre papier	M. LAVAUX Jean Christophe et M. BADOUARD Loïc (voir photos)	Demande de classement des arbres situés au 15 place du Marché (parcelle cadastrale AR368), à 20m de l'église Saint Jacques (classée au monument historique) ; ces arbres sont vus du littoral ; les 7 pins noirs d'Autriche, les 5 bouleaux, les chênes (...) L'ensemble boisé à l'Ouest du site est étiqueté en vue d'un possible abattage, il présente pourtant un intérêt certain pour la ville qui ne propose pas beaucoup de parcs ou d'espaces boisés, il est

			occasionnellement utilisé par des touristes pour une pause déjeuner et pourrait être aménagé pour permettre une halte ombragée au client du marché. Des chauves-souris viennent fréquemment se nourrir dans cet espace, des corneilles et des pies et vivent. L'ensemble participe à la cohérence globale de ce quartier résidentiel paisible et les riverains y sont particulièrement attachés.
	R4-C4 Registre papier	M. et Mme GEFFROY René-Louis 12 rue de la Petite Corniche (voir pièces jointes)	La consultation du plan nous amène à réagir car cela ne correspond pas à la limite de notre propriété (cf. Plan de la parcelle numéro 71) nous demandons que la limite de notre propriété soit établie correctement sur le plan. Ce muret ne correspond pas à la délimitation de notre propriété et est gênant pour accéder au bâtiments (maison et garage) il est envisagé de le démolir/retirer à titre privé.
Le petit patrimoine bâti			
	Courriel n°16	M. Dominique DUFUMIER 6 rue Maurice Denis	- Un problème concernant la guérite située au 49 de la rue du Pré de Saint Maur. Celle-ci est bien classée dans le petit patrimoine à préserver de la commune (page 73). L'accès à cette guérite était entièrement libre avant la construction de la maison individuelle sise à cette adresse, il y a environ 30 ou 40 ans et il était encore possible d'y accéder en longeant le clôture de la propriété pendant une vingtaine d'années. Ce n'est plus le cas aujourd'hui car un beau massif d'hortensia empêche tout accès à cette guérite. Or, page 86, le PVAP indique que les passages ou liaisons piétonnes pour accéder au petit patrimoine sont à maintenir et j'approuve complètement cette mesure. J'aimerais savoir ce qui sera fait par la commune de Perros-Guirec pour rétablir l'accès à ce petit patrimoine historique remarquable ;
	R19-C19	M. et Mme DUFUMIER Alain	- La guérite rue du Pré Saint Maur est dans une propriété privée, il est demandé d'y avoir accès
Le GR 34			
	Courriel n°18	M. NICOLAS pour Mme CORNET	- 3) Ma dernière remarque concernant le GR 34, je remarque que la carte graphique indique bien le tracé actuel de ce sentier côtier en tant qu'élément à valoriser. Sur la légende, les chemins y sont décrits comme des « passages ou liaisons piétonnes à maintenir ou à créer ». Or, je n'ai trouvé aucune mention explicite dans le document écrit concernant la préservation et l'entretien du GR 34, ce qui semble en contradiction avec la carte graphique jointe au dossier (Voir carte) La préservation, la rénovation et l'entretien de ce sentier à Trestrignel sont négligés depuis de nombreuses années, alors même que ce chemin revêt une importance paysagère, architecturale, touristique et locale, contribuant à faire connaître l'identité de Trestrignel et soutenant votre démarche de protection et de valorisation du territoire. Serait-il possible d'ajouter des précisions dans le règlement écrit du PVAP pour l'entretien du GR34 de Trestrignel sur la gouvernance et la rénovation de ce « bien public » ?

			Un engagement écrit pourrait-il être pris avec les différents acteurs concernés afin d'assurer la préservation de cette ressource qui valorise le littoral ?
	Courriel n°28	Mme Emmanuelle MOTREFF 2 rue du Kern	3/ Le sentier des douaniers n'apparaît plus sur le SPR. Qu'en est-il ? Si le but de cette enquête est de protéger le patrimoine, alors il va de soi que ce sentier soit entretenu et conservé. Les anciens disent déjà qu'il est moins large qu'à l'époque.... Le sentier des douaniers est l'image de la Bretagne pittoresque, l'histoire de notre patrie, utilisé pendant la guerre, et la tradition de surveillance des zones maritimes.
Observations sur le fond du dossier			
	Courriel n°19	M. Thierry Raoul	1/ Ma première inquiétude a trait à l'omission d'importantes zones et éléments de Perros-Guirec. Le secteur de Trestraou est omis. Aujourd'hui il n'est protégé que par la présence du centre de congrès, classé récemment aux monuments historiques Serait-ce que ce secteur est considéré comme déjà perdu pour l'esthétique ? Je constate que rien n'a été fait pour mettre terme à une dérive urbanistique entamée dans les années 1980. On a encore récemment accordé un permis de construire au début de l'avenue du Casino, derrière l'actuel Kasino. On obtient progressivement une bétonisation absolue de ce secteur, avec des constructions sans intérêt. Une densification extrême de la population, essentiellement saisonnière, a été réalisée, maintenant irréversible. Seul le bâtiment du Kasino a très respectueusement restauré la silhouette de l'ancien Grand Hôtel 2/ Dans le secteur du bourg de Perros-Guirec nouvellement créé, l'ancienne villa Silencio de Maurice Denis n'est toujours pas classée, de même que la villa Hédraou, premier casino historique de la ville. Ces deux bâtiments constituent en quelque sorte la genèse du Perros actuel, et sont à l'origine de tout son développement touristique. On protège mal le riche capital historique de la ville. 3/ Concernant Ploumanach' il est très intéressant d'avoir créé un secteur protégé, pour le cadre urbain, mais surtout pour le cadre naturel. On sait que le secteur a été élu " <i>Village Préféré des Français</i> " en 2015, pour son bonheur autant que pour son malheur. Cette élection a probablement participé à l'émergence de projets immobiliers. Ces mêmes projets, attirés par un cadre qu'ils finissent par dénaturer, quelle tristesse. (...) les nombreuses constructions en cours près de la rue des Frères Tilly, dans ce qu'il restait de champs au-dessus de la grève de Saint Pierre. Aucune des maisons ne respecte les constructions traditionnelles. Couvertures de toits en métal sombre, pas de granit rose aux bordures de fenêtres. A ce sujet le règlement ne dit rien, même dans les secteurs créés. Seules les constructions existantes en travaux de restauration seront protégées par certains paragraphes du règlement.

			<p>(...) la construction autorisée très récemment à Ploumanach' au 169 rue Saint Guirec, les Terrasses de Roz Roch. Cet ensemble préempte désormais la vue sur la lande et le chaos de granit qui était encore possible il y a deux ans depuis le parking de la place Saint Guirec (...)</p> <p>(...) Plus généralement je note que le capital nature de Perros-Guirec est très menacé et que les nouvelles zones ont omis de grandes surfaces aujourd'hui riches de biodiversité.</p> <p>On a omis toute la lande dans le secteur de la Clarté entre la rue de Mez Gouez et la zone d'activité de Kergadic. Au beau milieu de ce secteur on a récemment accordé plusieurs permis de construire chemin de Kernon, dans une zone particulièrement préservée et très riche en biodiversité. Il existe d'ailleurs une zone humide tout près. Comment cette zone est-elle protégée ? Et l'ancien lavoir de Mez Gouez ?</p> <p>(...) Tout près se trouve également un secteur mentionné par l'inventaire du PVAP comme zone de présomption de prescription archéologique (page 15 de l'inventaire, secteur 4).</p> <p>Dans ce secteur il existe enfin plusieurs bunkers de la dernière guerre, abritant eux-mêmes une espèce de chauve-souris menacée. Ces bunkers sont très remarquables d'un point de vue historique. Je note au passage que l'inventaire ne répertorie aucun bunker à part celui de la pointe du Château.</p> <p>(...) Va-t-on transformer ce havre de nature en lotissements comme cela se produit actuellement près de la rue des Blés d'Or ? Ces lotissements de la rue des Blés d'Or recouvrent d'ores et déjà très précisément un secteur mentionné par l'inventaire du PVAP comme zone de présomption de prescription archéologique (page 15 de l'inventaire, secteur 8). Quelle assurance de protection accorder à cet inventaire ?</p>
	Courriel n°20	M. Bernard DUMERGUE	<p>1. Zone d'application du PVAP</p> <p>Je note que le PVAP ne s'appliquera que dans la zone des deux Sites de Patrimoine Remarquable de Perros-Guirec. Ne serait-il pas possible, par souci d'homogénéité, que le PVAP soit rendu (immédiatement ou par la suite) applicable en dehors de ces zones ? Je constate que le SPR de Ploumanac'h exclut une partie importante à l'Est du village et la zone de La Clarté bien que de bâti parfois similaire, avec certaines maisons remarquables dont certaines parfois très proches de la zone littorale protégée des "Landes de Ploumanac'h" ou du tertre à la Clarté et dont la conservation me semblerait tout autant nécessaire que celles situées dans la zone du SPR.</p> <p>Au vu des modifications malheureuses que l'on constate dans la zone Ploumanac'h / La Clarté, il me semble que les règles d'urbanisme actuellement en vigueur ne protègent de toute évidence pas assez le patrimoine bâti.</p> <p>2. Rayons d'abord des monuments historiques</p> <p>Il est précisé au paragraphe 1.2 du Règlement écrit que "<i>les effets d'abords des monuments historiques sont suspendus dans le SPR</i>". Je comprends que les règles applicables à l'intérieur de ces zones ne seront plus à considérer, mais n'est-ce pas au risque d'avoir des règles finalement moins disantes dans ces zones ?</p> <p>Ne devrait-on pas au contraire stipuler que les règles du PVAP sont additionnelles à celles déjà applicables à l'intérieur des rayons d'abord des monuments historiques ?</p>

			<p>4. Réversibilité de modifications antérieures</p> <p>Le sujet de modifications antérieures apparaît au paragraphe 2.3.1 en italique et hors texte "<i>si quelques modifications inadaptées ont eu lieu, elles sont réversibles et ont vocation à être effacées pour que l'immeuble retrouve une facture assez proche de sa construction</i>".</p> <p>On ne peut malheureusement constater que beaucoup de maisons ou hôtels ont subi bien plus que des "<i>modifications inadaptées</i>" mais des transformations extrêmement importantes et trop souvent dommageables (par exemple création de baies vitrées, remplacement des menuiseries, stores, volets roulants en plastique, enduits sur mur en pierre, etc). La phrase précédente écrite en italique et hors texte me semble bien faible pour obtenir des propriétaires des actions correctives. Il faudrait à minima que la phrase apparaisse dans les règles générales et que la rédaction en soit plus incisive pour que l'autorité de régulation puisse imposer l'effacement des modifications inadaptées non réversibles quand c'est nécessaire.</p>
	Courriel n°21 R10-C10 R23-C23 registre papier	M. et Mme HECQUET et PENOT (parcelle AP220).	Les commerces de centre-ville ont besoin d'habitants à proximité. Le nombre d'habitants croît au fil des ans rendant nécessaire la densification des centres-villes et de l'enveloppe urbaine en général. (...) Le vieillissement de la population renforce le besoin de logements à proximité de commerces accessibles à pied (centre et hypercentre) limiter l'offre en étalement urbain signifie augmenter l'offre en ville à condition de pouvoir construire « dans la ville ». Densifier en construisant « la ville sur la ville »
	Courriel n°22	M. Vincent THILY	6. Rapport de présentation (p. 76) : il me semble que les balades urbaines ne se sont pas déroulées en 2022 mais en 2023.
	Courriel n°25	Citoyen à Perros	<p>Même si cela est en limite de cette enquête publique, nous souhaitons de nouveau mentionner que les contours de ces SPR, comme le fait que certaines zones de notre commune ne soient pas couvertes par un SPR (la Rade, partie ouest de Trestraou, ...) nous posent questions sur l'urbanisation de notre commune. (...) Nous voulons aussi souligner que certains immeubles ou parties d'immeuble bâti dans le reste de la commune ont des caractéristiques très proches des immeubles à protéger mentionnés dans ce PVAP, mais pourront évoluer de manière différente, voire être détruits et remplacés par un immeuble « moderne ».</p> <p>(...) Nous sommes étonnés de ne pas voir mention de la gestion des risques (inondation, submersion, glissement de terrain, sécheresse, ...) dans cette décision. Les 2 SPR sont en effet dans des zones à risques, et cette gestion pourrait avoir une influence sur le règlement du PVAP (habitat, construction ou modification d'infrastructures, zones naturelles).</p> <p>Dans l'introduction du rapport de présentation, il est mentionné que « <i>les Sites patrimoniaux remarquables sont dotés d'outils de médiation et de participation citoyenne</i> » : comment la ville de Perros-Guirec a-t-elle prévu de mettre en place cette participation, au-delà de la consultation et de l'enquête publique en cours ? Il nous semble important que cela soit aussi mentionné dans le cadre de ce PVAP.</p>

			<p>(...) Dans le même ordre d'idée, nous voudrions savoir comment le PVAP va prendre en compte les évolutions et les demandes de modifications au cours du temps. En effet, sur les parties graphiques du PVAP, des erreurs ont été repérées (oubli, élément inexistant, qualification à revoir, ...) que nous ne pouvons, par manque de temps, répertorier dans leur exhaustivité ; d'autre part, des arbres indiqués ont disparu suite à la tempête CIARAN, ou des bâtiments peuvent être modifiés au cours du temps, ou des chemins peuvent être créés... : ce ne sont que quelques exemples d'évolutions possibles.</p> <p>Point 2 : le rapport de présentation</p> <p><u>Remarques générales :</u></p> <p>Dans le §3 de la Présentation générale, il est mentionné « <i>L'attrait que la commune exerce sur les actifs travaillant sur Lannion et sur les jeunes retraités ne suffit pas à compenser le déficit naturel et contribue même à l'accentuer car le marché de l'immobilier reste peu accessible aux familles avec enfants.</i> » : la prise en compte de certaines contraintes liées au règlement de ce PVAP, par exemple pour l'isolation thermique, la production d'énergie renouvelable, ... risque de surenchérir le coût du logement et de gentrifier encore plus ces zones. Il nous faut rester attentifs à une mixité sociale et générationnelle réelle dans ces SPR.</p> <p>- La commune de Perros-Guirec commence à se développer au XlIièame avec l'église Saint -Jacques, la chapelle Notre-Dame de La Clarté, l'oratoire de Saint-Guirec et la chapelle Saint-Guirec, la chapelle de Kernivinen et pas seulement depuis l'avènement du tourisme ! Peut-être modifier le titre du chapitre III par « inventaire du patrimoine historique » ?</p> <p>- <u>Remarques ponctuelles :</u></p> <p>§2.2 : Les typologies mentionnées dans le diagnostic paysager des SPR ne sont pas ensuite réutilisées comme caractéristiques dans le cadre des parties graphiques à la parcelle : pourquoi ?</p> <p>Est-il possible de mieux définir ces typologies (densité d'arbres pour les parcs arborés, différence entre parc boisé et espace boisé, taille pour les jardins, ...) et de les rattacher aux caractéristiques des parties graphiques ?</p> <p>Il est fait mention aussi d'«espaces à protéger» : est-ce que tous les éléments sont effectivement « protégés » et quelles sont les contraintes pour les propriétaires ?</p> <p>- p31 : mettre les trames bleues plus en relief sur la carte</p> <p>- p32 : le point 9 devrait comporter le nom « Bois d'Amour »</p>
	Courriel n°27	Anonyme	<p>- Tout d'abord, il est profondément regrettable que la taille du SPR ait été réduite, sous prétexte que certains secteurs sont concernés par d'autres dispositifs de protection. Peu de dispositifs sont pleinement efficaces – de nombreuses défaillances existent (manque de moyens humains, financiers, leur potentiel n'est pas suffisamment exploité). Le cumul des outils de protection est déterminant pour assurer une préservation durable et efficace des territoires. Ces outils doivent cohabiter et fonctionner en synergie. (...)</p>

			<p>- Il n'est pas normal et justifié que certains secteurs, à proximité de zones concernées par des enjeux d'ordre culturel et/ou enjeux écologiques, soient situés en zones AU (et qui plus est, sur des surfaces conséquentes), et par conséquent, exclus du SPR. Ex : zone 1AUe et zone 2AUB à proximité des landes de Ploumanac'h (section AE du PLU, zone 1AUc à proximité du Bois Crec'h Guegan (section AX du PLU)...</p> <p>- Le SPR devrait intégrer le secteur du Bois de Crec'h Guegan. Les PDA devraient être révisés et leurs délimitations devraient être établies de manière plus pertinente et cohérente.</p> <p>- La dimension environnementale de ce genre de dossier devrait être évaluée par une expertise dans le domaine de l'écologie. Le volet « <i>fonctionnalité écologique</i> » devrait être tout autant considéré que le volet « <i>esthétique</i> », à propos des entités paysagères.</p> <p>(...) - Le Code de l'urbanisme, de l'Environnement, du Patrimoine doivent être utilisés via des approches complémentaires et transversales. Des objectifs de maintien, respect et restauration de la perméabilité des milieux et des réseaux écologiques, devraient être formellement fixés, de façon à favoriser l'action en faveur de la construction d'une cohabitation humains/non-humains. Le lien architecture/patrimoine bâti et biodiversité doit absolument être fait – et des objectifs ambitieux doivent être fixés.</p> <p>- La mise en place de dispositifs d'accueil de la biodiversité devrait être par ailleurs rendue obligatoire pour les espaces publics : installation de gîtes et nichoirs pour chauves-souris, Martinets, Hirondelles, etc.</p>
Questions diverses			
	Courriel n°11	Mme Hélène PÉNOT-MARTIN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Comment seront instruits les Permis de construire et les Déclarations préalables entre la mise en application du PVAP et la mise en place (après réalisation) du nouveau PLU par les intervenants divers (LTC, Urbanisme de la ville, ABF...)? 2. Sait-on aujourd'hui quelles seront les orientations du futur PLU (puisque certaines règles et zones ne dépendront plus du SPR et de l'ABF) et comment peut-on participer aux concertations ? 3. Comment a été établi le règlement graphique du PVAP (quelles bases et données ont servi à l'élaboration proposée) et quelles ont été les motivations des différents classements ? 4. A quoi a servi le diagnostic du rapport de présentation (Pages 35 à 37) et quelles ont été les motivations et les objectifs amenant à ne pas suivre les protections proposées ? 5. Comment les commentaires (observations) transmis à la Commissaire Enquêtrice seront-ils pris en compte par LTC ? <p>Comment les personnes ayant laissé des questions à l'enquête publique auront-elles les réponses et sauront-elles si leurs observations et remarques ont (ou n'ont pas) été prises en compte ? (Les documents seront-ils consultables avec un indice de révision par exemple)</p>

		Ajout observation R5-C5 registre papier	<p>6. A l'issue de l'enquête publique de modification du périmètre du SPR et des PDA de 2022 et des commentaires ou questions des administrés, y a-t-il eu des ajustements des périmètres ? Si non, pourquoi ?</p> <p>- Ne serait-il donc pas judicieux que la révision du PLU soit traitée conjointement avec la révision du SPR dans le cadre du PVAP qui prévoit des PPM (diminution des actuels PDA) ? Cela permettrait aux administrés de s'assurer que le futur PLU intégrera « l'engagement de la commune, pour les espaces qui seraient exclus du périmètre modifié, dans la démarche prévue au 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme » (page 13 de la circulaire Article 2-2 -MH ou espace concerné par une réduction du périmètre de protection).</p>
	Courriel n°25	Citoyen à Perros	<p><u>Aménagement (de façon générale)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - est-ce que les serres sont considérées comme des annexes ? Auquel cas, le toit ne peut être sombre ... - que doit faire un propriétaire qui a déjà plus d'une annexe, de de plus de 8m² ? - pourquoi vouloir conserver à tout prix des éléments qui pourraient être améliorés (par exemple raccourcir une voie d'accès et désartificialiser) ? <p><u>Végétation (de façon générale) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - A partir de quand définit-on une espèce comme « <i>endogène</i> » ou une espèce « <i>exogène introduite</i> » comme devenant endogène (cas des hortensias, camélias, pins, ...)? - Qui décide du maintien du principe paysager initial (cf modification du jardin de l'hôtel des Voyageurs, rue du Kern, qui est devenu un jardin de type exotique après avoir été une zone boisée de plusieurs décennies) ? <p><u>Règles architecturales pour les immeubles ou parties d'immeuble bâti protégés (de façon générale)</u></p> <p><i>Cheminées tubulaires</i> : Que faire quand il n'y a pas de souche de cheminée ? Interdiction de mettre un poêle ?</p> <p><i>Récupération des eaux pluviales</i> : existe-il des alternatives actuellement à la matière plastique qui ne soient pas trop onéreuses ? Si non, cela pousse les propriétaires à ne pas mettre en place cette récupération ... D'autre part, ces systèmes peuvent être nécessairement en façade : indiquer qu'ils doivent être dissimuler derrière de la végétation serait plus indiqué que de les interdire s'ils ont visible de l'espace public</p> <p><i>Sas d'entrée</i> : l'interdiction est une règle très forte : pourquoi ne pas plutôt proposer des règles strictes mais offrant la possibilité de ce genre d'extension ?</p> <p><i>Façade enduite</i> : pourquoi « sables locaux » (et où en trouver) ?</p> <p><i>Façade en pierre apparente</i> : pourquoi ne pas autoriser un recouvrement si la salubrité du bâtiment est en jeu ?</p>

			<p><i>Menuiseries</i> : les interdictions et obligations sont en contradiction avec d'éventuelles améliorations thermiques. Une structure en métal foncé s'intègre très bien à des bâtiments protégés comme des baies sans « petits carreaux » (menuiseries grand jour).</p> <p><i>Porte de garage</i> : ne peut-on remplacer une porte de garage que par une porte de garage automatisée ?</p> <p><i>Terrasses neuves</i> : que signifie "Les terrasses existantes ne peuvent pas être construites" ? Sans doute écrire : « il n'est pas possible de construire sur les terrasses existantes (véranda par exemple) » ?</p> <p><u>Règles pour les extensions, les vérandas et les annexes</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - N'y-a-t'il pas contradiction entre ces règles et la règle « Toute modification du volume y compris la surélévation est interdite, sauf dans le cas d'un retour à un état antérieur avéré. » mentionnée dans tous les chapitres du 2.3.1 ? - Pour les vérandas et pergolas : pourquoi interdire ces extensions sur les bâtiments de type « penty » alors que cela peut avoir un intérêt thermique par exemple ? Plus généralement, ne faudrait-il pas plutôt coupler une autorisation de telles extensions, y compris visibles de l'espace public, à un aménagement végétal permettant de mieux les dissimuler ? <p><u>Règles d'intégration des éléments techniques et des systèmes d'économie d'énergie</u> :</p> <p>Les règles proposées sont très restrictives : une décision au cas par cas serait plus adaptée. Par exemple, les portes des coffrets de branchements ne sont jamais en bois à l'heure actuelle : comment faire évoluer ces pratiques ?</p> <p><u>Intégration des dispositifs liés à la prise en compte des objectifs environnementaux</u> :</p> <p>Ces règles sont très restrictives et peuvent aller à l'encontre des objectifs environnementaux. Ainsi, les panneaux PV doivent être positionnés là où il y a le plus d'ensoleillement : pourquoi vouloir les rendre invisibles depuis l'espace public ? un non-sens à l'heure actuelle et sur des toitures en ardoises ...de même, pourquoi interdire systématiquement l'isolation par l'extérieur sur les façades visibles de l'espace public ?</p> <p>Pourquoi interdire l'isolation par l'intérieur des toitures ?</p> <p><u>Information</u> : la villa « les Saules » (caractérisée « T ») va être agrandie, en contradiction avec la règle 2.3.1.3.1.1.1.</p> <p>L'hôtel « Manoir du Sphinx » (caractérisé « V ») a obtenu une demande de permis de construire pour une extension, là encore en contradiction avec la règle 2.3.1.5.1.1.1.</p> <p><u>Règles architecturales pour les immeubles bâtis non protégés</u> (de façon générale) les remarques sont quasi-identiques à celles écrites précédemment.</p> <p>Pourquoi interdire la tuile ?</p>
--	--	--	--

			<p>Pourquoi interdire les volets roulants sur les lucarnes et les châssis de toit (peuvent être utiles en cas de fortes chaleurs) ?</p> <p>Pourquoi interdire les terrasses tropéziennes qui peuvent être très discrètes et permettre une ouverture sur l'extérieur ?</p> <p>Éoliennes domestiques : attention à ne pas créer de problèmes avec le voisinage (effets stroboscopiques par exemple qui peuvent perturber) et ne pas être néfaste à la faune sauvage (donc étude environnementale à faire systématiquement)</p> <p><u>Devanture, terrasse et enseigne commerciales :</u> Ajouter que les terrasses doivent être facilement démontables et résistantes au vent ?</p> <p><u>Glossaire :</u> p92 : dans la liste des lucarnes, il manque les « lookout » qui sont présentes sur Perros-Guirec (comme sur la maison sise au 11 rue Hilda Gélis-Didot – photo Google 2020)</p>
Demandes particulières			
	Courriel n°6	M. Jehan de France	Angle rue Marechal Joffre et rue des Halles - Parcelles 518, 520 et 409 - Souhaite construire un garage en extension de l'habitation
	Courriel n°7 R8 registre papier	Mme MENGUY Geneviève 8 rue de l'Oratoire (voir photos)	<p>Arbre : Je souhaiterais abattre cet arbre gênant pour les voisins puisqu'il se situe au ras de leurs fenêtres et verdit les toitures. Le système racinaire est déstabilisé depuis des travaux de voirie qui ont entraîné des dommages chez le voisin (...) Le système racinaire est maintenant chez moi et je ne peux plus me garer puisque que le sol s'est soulevé et court sous la maison. Aussi Lannion Trégor est passé réaliser un contrôle défavorable puisque les racines ont envahi le regard des eaux.</p> <p>Les questions qui priment sont : Qui décide de classer cet arbre et comment on laisse un arbre prendre cette ampleur d'autant qu'il poursuit sa croissance ?</p>
	Courriel n°21 R10-C10 registre papier	M. et Mme HECQUET et PENOT (voir pièces jointes)	(parcelle AP220) cette parcelle présente une dent creuse par division qui pourrait accueillir la création d'au moins un logement supplémentaire. Le classement arbitraire et isolé de la parcelle en empêcherait tout ajout futur de logements et serait donc en contradiction avec les lois et tendances nationales actuelles !
	Courriel n°23 R19-C19 registre papier	M. et Mme DUFUMIER Alain et Christine	<ul style="list-style-type: none"> - mettre de la végétation pour dissimuler les containers pour verres et atténuer le bruit. - élaguer les arbres qui cachent la vue et le paysage.

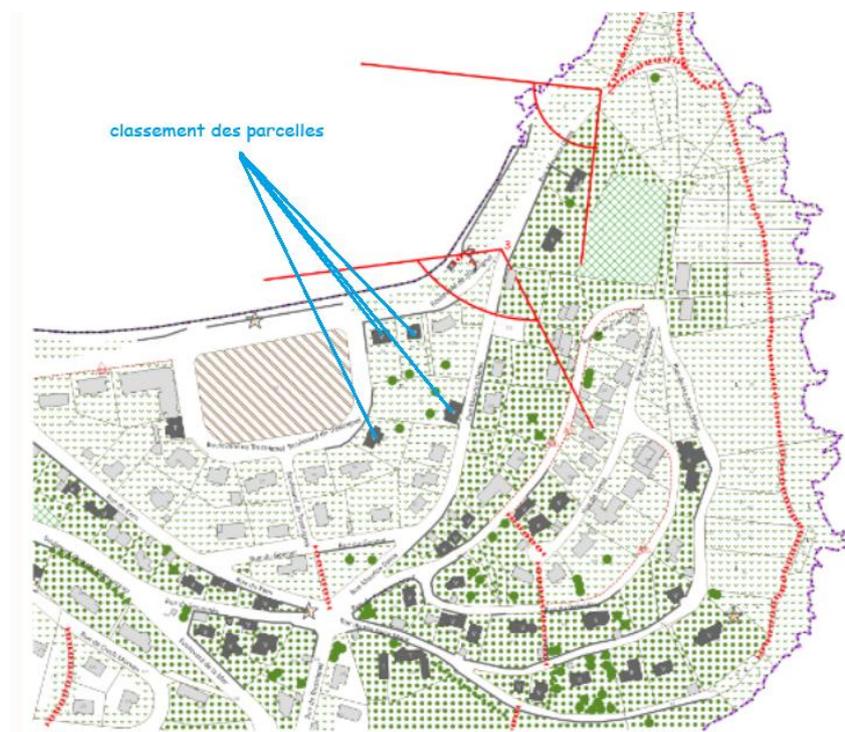
	Courriel n°29	Mme Mme Evelyne MATTEI lot 64 et 65 à Ploumanac'h	<ul style="list-style-type: none"> - Des terrains autour de la plage ne sont pas du tout entretenus et pourraient vite devenir un réservoir à combustible lors d'été très sec, avec le non-respect des interdictions de fumer sur le sentier. Est-il possible de « démaquiser » ou tout du moins d'éliminer le bois mort ? - Les prunelliers deviennent également très envahissants.
	R9 Registre papier	M. et Mme THOMAS-LE GOFF 17 rue Karrhert Bian Ploumanac'h	<ul style="list-style-type: none"> - Propriétaires des parcelles A 308 et A309 situées à Ploumanac'h, je souhaiterais des informations concernant la possibilité de rénovations d'un petit appentis situé sur la parcelle A309 Ayant « racheté » cette propriété lors de la succession de mes parents en 2022, je souhaite que la totalité des 2 parcelles reste constructible, sachant que cette propriété est dans la famille depuis 4 générations ; il paraît opportun de pouvoir à terme gérer le bâti de ces 2 parcelles afin que la tradition familiale de Ploumanac'h puisse perdurer

IV – Observations de la commissaire enquêteur

1/ En complément des observations du public, je m'interroge sur la justification du classement des parcelles (35, 37, 38, 219)

En effet, les bâtiments ont été classés en « *villas balnéaires et leurs dépendances* », « V » sur la légende.

Selon le rapport de présentation page 40 les caractéristiques du terrain semblent correspondre non pas à « *des espaces libres à dominantes végétales* », mais plutôt à « *parc ou jardin de pleine terre* ».



Question :

Pouvez vous justifier le choix retenu ?

2/ Dans le secteur de Trestrignel, les cônes de vue ont été modifiés par rapport au PLU.

Question :

Pourquoi cette modification ?

3/ Concernant le guide pratique : « *Habiter le Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec* »

Question :

Pensez-vous le présenter en réunion publique et associer la population à sa rédaction finale ?

Plérin le 13 novembre 2024
Martine VIART

Commissaire enquêteur

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)

Enquête publique du 8 octobre au 6 novembre 2024
Arrêté n° 24/147 de Lannion Trégor Communauté

PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS

MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS

Commissaire enquêteur
Martine VIART

SOMMAIRE

- 1/ Rappel du projet p.3**
- 2/ Déroulement de l'enquête publique p.3**
- 3/ Observations et propositions du public p.5**
- 4/ Questions de la commissaire enquêteur p.102**

1/ Rappel du projet

1-1 Rappel du contexte

Perros-Guirec est une commune littorale, station balnéaire classée de tourisme, d'une superficie de 1 416 hectares dont la population permanente est de 7 089 habitants mais pouvant atteindre près de 40 000 personnes en été.

Le port de Perros est reconnu d'intérêt patrimonial.

Perros-Guirec est concerné par dix périmètres de protection des monuments historiques, notamment ceux de l'oratoire Saint-Guirec, d'un calvaire et de l'église Saint-Jacques pour les SPR, et par sept sites classés et sept sites inscrits dont plusieurs sont situés au sein des deux SPR.

Perros-Guirec est également concerné par le site Natura 2000 de la côte de Granit rose et des Sept-Iles (directive habitat) couvrant une partie du SPR de Ploumanac'h avec des espaces naturels sensibles du département des Côtes-d'Armor et des espaces du conservatoire du littoral.

Des espaces naturels présentent également une fonction de corridor écologique et de réservoir de biodiversité de la trame verte et bleue inscrit au SCoT.

1-2 Le projet

Le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine est un outil de gestion des sites patrimoniaux remarquables. Le PVAP est une servitude d'utilité publique dont l'objectif est de garantir la protection et la mise en valeur du patrimoine de façon durable et permettre d'établir des règles partagées entre la collectivité territoriale, l'architecte des bâtiments de France et la commission locale du SPR.

Le projet de PVAP a pour objet de promouvoir la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel et la qualité des paysages dans le respect du développement durable, au sein des deux sites patrimoniaux remarquables de « *Ploumanac'h - côte de Granit rose* » et « *balnéaire-littoral* » correspondant au bourg de Perros-Guirec et au hameau de Trestrignel.

Ces deux SPR représentent 14% du territoire communal (197ha).

Les deux sites patrimoniaux remarquables ont été ratifiés par arrêté du ministère de la Culture le 23/08/2022 (J.O le 10/09/2022)

Le PVAP approuvé s'imposera à tous pour la réalisation de travaux sur les immeubles, bâtis ou non bâtis, contenus dans le périmètre du SPR.

2/ Déroulement de l'enquête publique

2-1 Mesures de publicité et d'information

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 :

- Avis d'enquête affiché pendant 1 mois au siège de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale et/ou en mairie(s), avec mention de cet affichage dans un journal du département, publication au recueil des actes administratifs de la collectivité.

➤ L'avis de l'enquête publique relatif au projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec a été affiché et constaté par huissier dans les endroits suivants, à partir du 19/09/2024 pour une durée d'un mois minimum :

- Accueil de la mairie de Perros Guirec, 1, place de l'Hôtel de Ville
- Au siège de Lannion Trégor communauté, rue Claude Chappé – 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 » n°153 et sur les pages Facebook ;

↳ Les pièces du dossier en version papier ont été mises à disposition du public en mairie de Perros-Guirec aux heures et jours habituels d'ouverture durant 30 jours.

↳ Le dossier a également été disponible sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté à l'adresse suivante : <https://www.lannion-tregor.com>

2-2 Observations et propositions du public

Le public a pu consigner ses observations : (article 6 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique)

- 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. Ces courriers ont été annexés au registre d'enquête publique disponible en mairie.
- 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. Les observations reçues par voie électronique ont été mises en ligne sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté (<https://www.lannion-tregor.com/>).

La commissaire enquêteur s'est tenue à la disposition du public durant quatre permanences :

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. J'ai rencontré Mme Pénot-Martin au 19 rue du Kern.

2-3 Bilan de l'enquête

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)

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

3/ **Observations et propositions du public**

Méthode de travail :

J'ai retranscrit la totalité des observations reçues entre le 8/10/2024 9h00 et le 6/11/2024 17h00.

Quand des observations viennent en complément ou en doublon, la référence du n° du courriel ou du n° sur le registre papier est précisée.

Vous trouverez ci-dessous, le relevé des observations et propositions du public sur la boîte courriel spr.perros-guirec@lannion-tregor.com, puis celles relevées sur le registre papier.

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

- 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

Observations reçues par courriel entre le 8 octobre 9h00 et le 6 novembre 2024 17h00

Vous trouverez ci-dessous dans le corps du texte en italique rose nos réponses aux problématiques et questions relatives au projet de PVAP. L'ensemble des réponses apportées seront soumises à l'avis de Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable qui se réunira avant l'approbation du PVAP.

Courriel n°1 9 /10/2024

Sylvie BOURBIGOT

Objet : PVAP / enquête publique - Mme BOURBIGOT pour l'association Citoyen A Perros

L'association Citoyen À Perros organise une réunion vendredi soir pour mieux nous approprier le PVAP et en profiter pour essayer de rédiger des observations à porter à l'EP.

Pour cela, j'aurais souhaité avoir chaque représentation graphique du PVAP disponible en format papier permettant d'apprécier les détails (format A3 voire A2) et savoir s'il était possible de les emprunter et dans quelles conditions.

Si ce n'est pas le cas, nous nous débrouillerons !

Bien cordialement,

Sylvie Bourbigot

Présidente de l'association Citoyen À Perros

Courriel en réponse de LTC : Nous nous chargeons de faire des impressions du règlement graphique au format A3.

Courriel n°2 8/10/2024 (Voir registre papier R2)

BOUCHERIE BLANCHARD" Mr Blanchard Yoann - 15 rue du Maréchal Leclerc

Objet : Demande de modification - 15 Rue Maréchal Leclerc - Mr Blanchard

Suite à notre rencontre ce matin avec Mme Viart, commissaire enquêtrice, lors de la permanence en mairie de Perros-Guirec le mardi 8 octobre 2024, concernant l'enquête publique du PVAP, nous formulons notre souhait de modification de ce plan au sujet de l'emplacement du 15 rue Maréchal Leclerc à Perros Guirec.

En effet, le plan actuel indique un espace libre à dominance végétale. Or, il s'agit d'un lieu de stationnement, de livraison, de parking (cf photo jointe) pour notre commerce (boucherie).

Il n'y a pas la moindre verdure.

En ce sens, nous souhaitons la modification de ce plan.



Réponse :

Le règlement graphique du PVAP sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. En effet, la parcelle AP 319 ne correspondant pas aux critères de la typologie « Espace libre à dominante végétale », elle sera identifiée en tant qu'« immeuble non bâti ou autre espace libre soumis aux règles générales en matière de qualité architectural, urbaine et paysagère ». Cette remarque s'applique également sur la parcelle voisine (AP 318) qui sera également modifiée.

Courriel n°3 10/10/2024

Jean-Yves KÉRAUDY 143 Boulevard Yvon Bonnot,

Objet : SPR Perros Guirec

Habitant Perros-Guirec, dans le périmètre concerné par l'enquête publique du SPR AVAP ("Balnéaire et littoral"), je vous prie de trouver en pièces jointes un dossier comprenant six fichiers (1 courrier et 5 photos) argumentant mes suggestions/remarques qui concernent essentiellement des oublis dans le repérage de mur de soutènement et de passage piéton.

Je reste à votre disposition- lors de l'une de vos permanences à la mairie de Perros-Guirec- pour venir soutenir ma démarche par des explications complémentaires.

En référence aux différents éléments du dossier du projet – objet de l'enquête publique, je souhaite apporter deux observations qui concernent : Les "murs de soutènement" et «les passages ou liaisons piétonnes», qui sont situés dans mon quartier. En effet, je réside dans l'un des deux secteurs concernés de la ville de Perros Guirec -Boulevard de la Mer devenu Boulevard Yvon Bonnot- qui est compris dans le périmètre identifié "Balnéaire et littoral".

En référence au Rapport de présentation à la page 81

2 Enjeux et traduction réglementaire

2-1 Enjeux

Patrimoine architectural et paysage urbain

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

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

Les passages ou liaisons piétonnes à maintenir

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

En référence au Règlement Ecrit à la page 12

2 Règles urbaines

2-1-2 Mur de soutènement, mur de clôture, talus-mur, quai et cale

2.1.2.1.1 Les murs de soutènement, les murs de clôture (y compris les portes piétonnes et portails) et les talus-murs d'origine ou d'intérêt patrimonial sont maintenus et restaurés.

Dans le cas de travaux de restauration, ils sont traités selon des techniques adaptées dans le respect du caractère architectural et de mise en œuvre des matériaux.

2.1.2.1.2 Dans le secteur « Balnéaire et littoral », la surélévation des murs de soutènement suivant les mêmes techniques de mise en œuvre que le mur existant est autorisée dans la limite de 1.20 m maximum

2.1.8 Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer

L'objectif est de préserver et mettre en valeurs les principales sentes et chemins anciens qui maillent les quartiers balnéaires et résidentiels 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.

Extrait du document graphique



Mon constat

L'actuelle départementale urbaine RD 788 qui traverse la ville de la rue É.Renan/pont Couënnec à Trégastel est remarquable. (Boulevards.... De la mer/Y.Bonnot, ... Clémenceau.... De la Corniche... des Traouïero...)

En effet elle est remarquable par son profilé et ses courbes car elle a été conçue à l'origine dans les années 20 pour accueillir un chemin de fer. Le chemin de fer n'ayant jamais été réalisé, elle a été adaptée pour la circulation routière et c'est en grande partie de part et d'autre de cette « *trame viaire majeure* » dont fait partie le boulevard Yvon Bonnot (ex-boulevard de la mer) que se sont développées les résidences remarquables objet du présent SPR/PVAP.

Je souhaite apporter la remarque suivante : pour réaliser cet ouvrage (dans les années 20) le paysage perrosien a subi une transformation considérable de génie civil : par le creusement/rabattement de la roche et par l'élaboration **de murs de soutènement et de traversées de liaisons piétonnes**. Ils font partie pour la plupart du domaine public (Communal ou départemental) c'est le cas dans mon secteur.

J'estime que dans le rapport de présentation ainsi que dans les documents graphiques (sur les périmètres concernés par le SPR) **les murs de soutènement** ne sont pas suffisamment mis en évidence, ni repérés et cependant ils méritent une attention particulière.

De même **une liaison piétonne** n'a également pas été repéré dans le document graphique.

De mon point de vue ces éléments contribuent au patrimoine architectural et paysage urbain et participent à la richesse du tissu viaire.

C'est pourquoi j'ai souhaité porter à la connaissance les oublis suivants :

Je demande que dans le document graphique soient repérés clairement **les murs de soutènement**

- Compris entre le boulevard de la mer (boulevard Bonnot) et la rue de Trestrignel (environ 250 M linéaires)
- Celui le long du boulevard Clémenceau (environ 150 M linéaires)
- Ainsi que le cheminement piéton qui traverse le boulevard de la mer/Y Bonnot (dans la partie haute) pour rejoindre Trestrignel :

Car ces éléments structurants répondent aux critères des Règles Urbaines décrites page 12 du Règlement Écrit (rappelé ci-dessus)

Pour argumenter mon propos, en pièces jointes vous trouverez 5 fichiers :

- 1 - Voir repérage dans « *document graphique* » ; Remarques document graphique jky SPR.pdf
- 2 - Photo 1 murs de soutènement 250 M linéaires rue de Trestrignel.pdf
- 3 - Photo 2 Arcades masqués rue de Trestrignel.pdf
- 4 - Photo 3 Escalier existant entre boulevard Bonnot et rue de Trestrignel.pdf
- 5 - Photo 4 mur de soutènement existant boulevard Clemenceau.pdf

Je vous remercie par avance pour l'intérêt que vous porterez à ma demande point

51 rue de Trestrignel



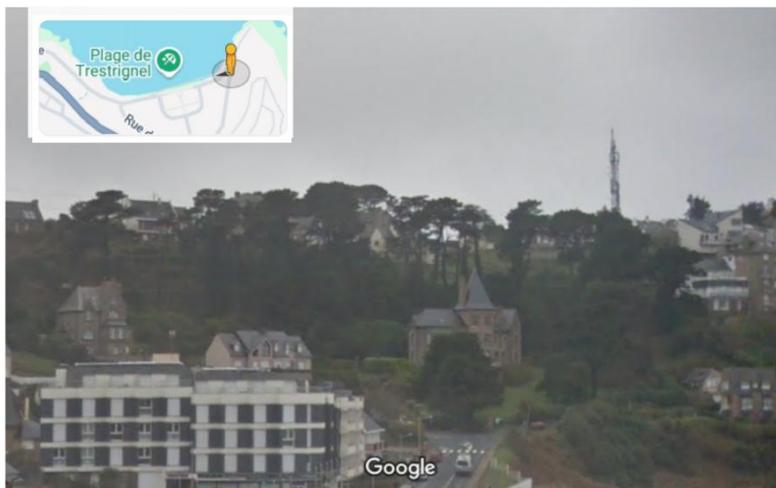
52 rue de Trestrignel



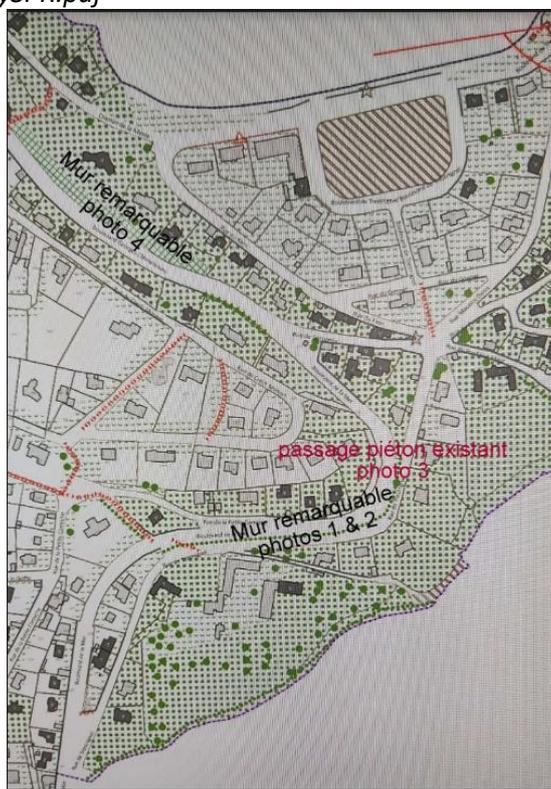
56 rue de Trestrignel



24 rue Maurice Denis



Remarques document graphique jkySPR.pdf



Réponse :

Le règlement graphique du PVAP sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus.

Courriel n°4 14/10/2024

Roger LOCHOU

Objet : PVAP de Perros (partie balnéaire et littoral)

Je remarque que sur le plan, figure l'ancien accès piéton (du milieu) à Porz Nevez .

Cet accès a été cédé à un des propriétaires voisins, malgré l'avis négatif du commissaire enquêteur.

Les travaux entrepris par ce propriétaire font que l'accès à ce sentier est devenu impossible.

L'installation en cours d'une structure métallique condamne l'accès depuis la venelle.

Je suppose que ces travaux ont fait l'objet d'une demande de travaux ou d'un permis de construire.

Réponse :

Le règlement graphique sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. Le chemin mentionné dans la remarque (AP 579) sera supprimé sur le règlement graphique.

Courriel n°5 17/10/2024

Quentin LE HERVÉ

Objet : PVAP Perros

J'ai parcouru le projet de PVAP de Perros-Guirec.

J'ai remarqué que :

Dans le projet de règlement, à l'annexe 2 (éléments extérieurs particuliers), l'élément n°13 (page 107) et le n°19 (p.109) bien que listés différemment, constituent en réalité le même monument : la guérite de douanier de la Pointe du Château (rue du Pré Saint-Maur). Il n'y a pas de poudrière connue sur cette zone. Je pense qu'une batterie de canon a pu occuper la zone, à l'est de AS69 mais je n'ai jamais mené de recherches biblio... C'est un constat personnel in-situ.

En lien avec cette guérite, une coquille sur les deux règlements graphiques cette-fois, l'élément 18 (Poudrière de Ploumanac'h) est indiqué sur la carte de Trestrignel (au niveau de la Pointe du château), et l'élément 19 (à supprimer du coup ? doublon avec le 13) est référencé sur la carte du SPR de Ploumanac'h... Si suppression de 19, ça engendre un trou de 18 à 20...

Réponse :

Le rapport de présentation, les annexes du règlement écrit et le règlement graphique seront modifiés afin de rectifier l'erreur identifiée dans la remarque ci-dessus.

Le chaos du Bélier ainsi que le chaos du Sphinx, quand même bien connus et caractéristiques, n'apparaissent pas sur les cartes.

Réponse :

L'inventaire des chaos dans le Site Patrimonial Remarquable est non exhaustif. Le choix opéré a été d'identifier en priorité les chaos présents sur des parcelles privées. Toutefois, le règlement graphique sera modifié afin d'identifier le chaos du Bélier et le chaos du Sphinx du fait de leur importance.

Annexe 5 : transformer « liste des espèces végétales interdites » par « liste des espèces végétales à proscrire ». Réglementairement, la Commune n'a pas le pouvoir d'interdire la plantation/détention de certaines espèces (à mon grand regret).

Réponse :

Le titre de l'annexe du règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. Le titre de l'annexe sera donc reformulé comme suit : « Liste des espèces végétales à proscrire ».

Courriel n°6 22/10/2024

Jehan de FRANCE

Objet : Angle rue Marechal Joffre et rue des Halles

Suite à une incompréhension de ma part, je souhaite avoir de plus amples informations concernant les parcelles qui m'appartiennent dans cet angle.





Souhaite construire un garage en extension de l'habitation

Réponse :

Les parcelles en question sont classées en « espace libre à dominante végétale ». Le règlement écrit indique, dans le chapitre dédié à cette catégorie, la règle suivante : « une extension des bâtiments existants est autorisée » (p. 22) . Un renvoi est fait vers les règles dédiées aux extensions, vérandas et annexes (chapitre 2.3.1.8, p. 55). A noter que les droits à construire (construction neuve, extensions, annexes) sont également réglementés par le Plan local d'urbanisme.

Courriel n°7 25/10/2024 (voir registre papier R8)

Geneviève MENGUY – 8 rue de l'Oratoire – Ploumanac'h

Objet : Enquête publique

Suite à notre échange de ce matin vendredi 25 octobre. Je vous adresse des photos explicites. Je souhaiterais abattre cet arbre gênant pour les voisins puisqu'il se situe au raz de leurs fenêtres et verdit les toitures. Le système racinaire est déstabilisé depuis des travaux de voirie qui ont entraîné des dommages chez le voisin ou filaient les racines. Le système racinaire est maintenant chez moi et je ne peux plus me garer puisque que le sol s'est soulevé et court sous la maison. Aussi Lannion Trégor est passé réaliser un contrôle défavorable puisque les racines ont envahi le regard des eaux.

Les questions qui priment sont :

Qui décide de classer cet arbre et comment on laisse un arbre prendre cette ampleur d'autant qu'il poursuit sa croissance ? Je ne souhaite pas engager ma responsabilité selon l'évolution de ce dernier. Les supports numériques comme Google earth ne mettent pas en lumière les problèmes puisque le portail est fermé mais ces photos sont parlantes, le stationnement dans la commune est compliqué et doublement lorsque l'on ne peut plus stationner chez soi.

Je souhaite rénover et agrandir cet habitat mais avec cet arbre je ne peux rien envisager de tel.

Dans l'attente de vous lire je vous remercie





Réponse :

Le règlement écrit du PVAP indique que « les arbres sont conservés sauf exceptions suivantes : [...] (C) Arbre portant atteinte aux biens et/ou aux personnes, attesté par une expertise ». Ainsi, il revient au demandeur de joindre à la demande de coupe ou d'abattage d'arbre une expertise démontrant l'atteinte aux biens et/ou aux personnes.

Courriel n°8 28/10/2024 (Voir registre papier R11-C11)

HeG Architecture – Gérald HECQUET

Remarques générales sur le règlement écrit

En tant qu'architecte réalisant régulièrement des demandes de permis en secteur SPR j'ai identifié quelques points pour lesquelles je risque d'éprouver des difficultés d'interprétation (ouvrant donc la porte à plusieurs interprétations possibles) :

Page 29 (2.3.1.2.1.4.7.1) :

"La création de lucarnes à 2 pans ou à pignon droit est autorisée" Même après recherches je ne sais pas interpréter "lucarne à pignon droit" (synonyme d'une lucarne à deux pans ?) peut-être préciser dans le glossaire ?

Réponse :

La « lucarne à pignon droit » est également appelée « lucarne-pignon » dont une définition est présente dans le glossaire du règlement écrit du PVAP. Afin de faciliter la compréhension, le terme utilisé dans les règles sera celui de « lucarne-pignon ». Toutes les règles mentionnant le terme seront modifiées dans le règlement écrit.

Page 32 (2.3.1.2.4.2) :

"Les terrasses existantes ne peuvent pas être construites." J'ai mis un peu de temps à comprendre car elles sont en quelque sortes "déjà construites" !

Puis j'ai compris le sens. Je recommanderais plutôt une formulation du type : "Il est interdit de construire sur ou à la place d'une terrasse existante."

Réponse :

Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. La règle sera donc reformulée comme suit : « Il est interdit de construire sur ou à la place d'une terrasse existante ». Elle sera reprise, pour chaque typologie architecturale, dans le chapitre dédié aux immeubles protégés.

Page 33 2.3.1.3.1.4.5 :

"Il est interdit de mettre en œuvre deux rangs de percement." Je ne sais pas comment interpréter cette interdiction.

Réponse :

Afin de clarifier la règle, un schéma sera ajouté dans le règlement écrit.

Pose en feuillure :

"Seule la pose en feuillure est autorisée." Ce terme n'est pas défini dans le glossaire et, après recherche, pourrait renvoyer à plusieurs interprétations : l'inverse d'une "pose en rénovation", ou cela renvoi parfois à la forme du percement côté intérieur.

Si l'objectif est juste d'interdire la pose en rénovation, la deuxième phrase n'est pas nécessaire, ou alors pourrait être quelque chose comme "Seule la pose après dépose totale est autorisée".

Réponse :

Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. La règle sera donc reformulée comme suit : « La pose en rénovation est interdite. La pose de la nouvelle menuiserie doit se faire dans la feuillure ». Un schéma sera rajouté dans la définition du terme « feuillure » dans le glossaire du règlement écrit.

Les menuiseries grand jour :

"Les menuiseries grand jour sont interdites." Petite remarque très anecdotique mais il serait peut-être préférable de ne pas concerner les très petits percements avec une phrase comme "Les menuiseries à vitrage grand jour sont interdites pour tout percements de plus de 20 cm de largeur ou de hauteur".

J'ai aussi rajouté le mot "vitrage" car le glossaire ne parle pas de "menuiserie grand jour" mais de "vitrage grand jour", ce qui le rend plus facile à retrouver.

Réponse :

Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. Le terme « menuiserie grand jour » sera remplacé, dans toutes les règles y faisant référence, par le terme « vitrage grand jour ». Par ailleurs, la règle sera complétée, dans tous les chapitres relatifs aux immeubles protégés, comme suit : « Le vitrage grand jour est interdit sauf pour les percements d'une largeur inférieure ou égale à 40 cm ».

Garages :

"La surélévation des garages à toit plat (...) par un volume est interdite". Je ne comprends pas pourquoi interdire la création d'un ouvrage qui pourrait au contraire embellir une construction qui serait potentiellement inélégante. Pourquoi ne pas laisser la possibilité à l'ABF au cas par cas d'autoriser un embellissement de volumes à toit plat par une surélévation contrôlée ?

Réponse :

La règle citée dans la remarque ci-dessus sera complétée comme suit : « La surélévation des garages à toit plat et des espaces de stationnement, en limite de l'espace public, par un volume est interdite ». L'objectif de cette règle est de maintenir la qualité urbaine de la rue.

Page 69 (2.3.4.2.2) :

"Les constructions neuves ne doivent pas masquer par leur implantation les façades principales des immeubles protégés" Cette règle s'applique-t-elle que pour une même unité foncière ou aussi si l'on masque la façade principale d'un voisin ?

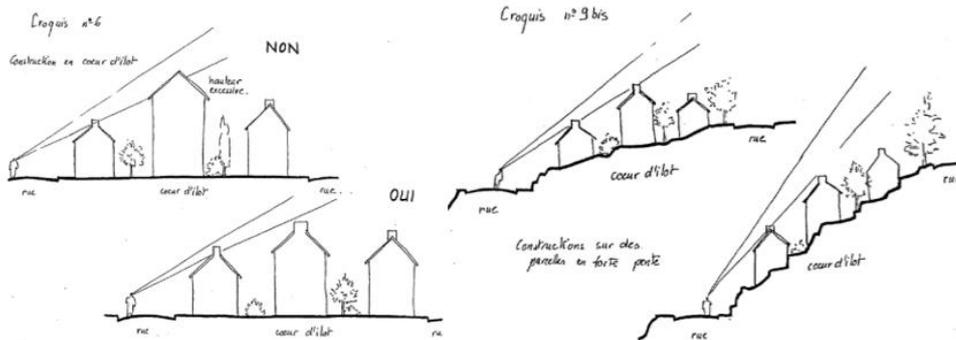
Réponse :

L'objectif de la règle est d'interdire qu'une nouvelle construction vienne masquer un immeuble protégé qu'il soit situé dans la même unité foncière ou à proximité. Afin de clarifier la règle, elle sera reformulée comme suit : « Les constructions neuves ne doivent pas masquer par leur implantation les façades principales des immeubles protégés (dans l'unité foncière ou à proximité) ».

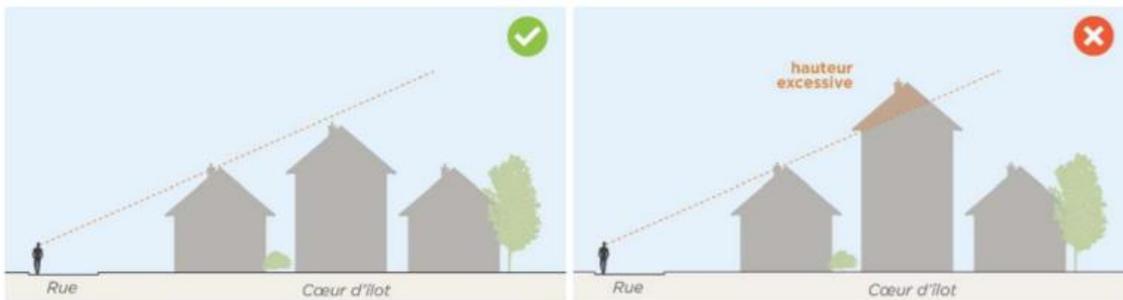
Page 73 (2.3.4.3.4) :

"Aucune implantation en cœur d'ilot ne dépasse du front de rue bâti" Attention différentes interprétations possibles : est-ce qu'il ne faut pas que ça "dépasse" depuis la rue (altimétrie relative) ou selon une altimétrie absolue (niveau de la mer "NGF"). Logiquement selon une altimétrie relative, étant donné que ce qui importe c'est le visible.

L'ancien règlement comportait un schéma qui tenait compte de la pente, il ne fallait pas que la construction sur l'arrière dépasse par rapport à la construction sur rue mais depuis un point de vue humain depuis la rue.



Les nouveaux schémas ne présentent qu'un scénario sur terrain plat, laissant une part d'interprétation trop importante.



Le présent règlement proposé à enquête publique évite par contre ce flou en page 76 en incluant un scénario de pente. L'idéal serait de faire de même pour la page 73.

Réponse :

Afin de clarifier la règle, un schéma présentant le cas d'un terrain en pente sera ajouté dans le règlement écrit.

Page 75 (2.3.4.4.7) :

"Les constructions neuves présentent un épannelage dans la pente."

1/ "Épannelage" même après recherche je ne sais pas comment interpréter ce terme. Doit-on lire "Les constructions neuves s'implantant dans une pente." ?

Réponse :

Afin de clarifier la règle, un schéma sera ajouté dans le règlement écrit.

2/ Je ne comprends pas pourquoi contraindre la hauteur dans le règlement alors que le PLU contraint déjà des hauteurs maximales par rapport au terrain naturel. Cela signifie traiter très différemment (voire faire un très grand écart, selon le classement UC UB UA) les propriétaires à 1% de pente près. N'est pas un risque de grandes variations de hauteurs entre les bâtiments ?

Un risque de "triche" de terrain pour ceux qui sont "limite", avec donc sur un même front bâti des soumis et non soumis (ou des tricheurs et non tricheurs). N'est-il pas plus simple de laisser faire le PLU en termes de hauteurs ? Il y a sans doute une très bonne raison pour cette règle de hauteur pour les terrains de plus de 10% mais je n'ai pas les compétences ou l'expérience pour l'appréhender et souhaiterais comprendre.

Réponse :

Le règlement écrit du PVAP réglemente les hauteurs pour les constructions neuves sur l'ensemble du périmètre du SPR, à la fois de manière générale (p. 71-73) et sur les terrains en pente supérieure à 10% (p.75-76) afin de prendre en compte la topographie du territoire. Concernant les règles sur les hauteurs sur un terrain en forte pente, le règlement écrit du PVAP indique que « les constructions neuves présentent un épannelage dans la pente ». Afin de garantir le maintien du gabarit de la hauteur dans le SPR, il est proposé de rajouter la règle suivante dans le chapitre dédié aux constructions neuves sur un terrain en pente supérieure à 10% : « La hauteur du faitage et de l'égout de la construction neuve s'inscrit dans le gabarit moyen le plus élevé, avec une tolérance de plus ou moins 1,50m. Les constructions

existantes en rupture d'échelle (hors gabarit moyen) avec le tissu urbain ne peuvent pas servir de référence ». Le schéma actuellement associé à la règle sur l'implantation des constructions neuves sur un terrain en pente supérieure à 10% sera donc retiré du règlement écrit.

Courriel n°9 28/10/2024 (voir registre papier R17)

M. Bernard de VERGNES

OBJET : Observations sur le projet de PVAP de Perros-Guirec

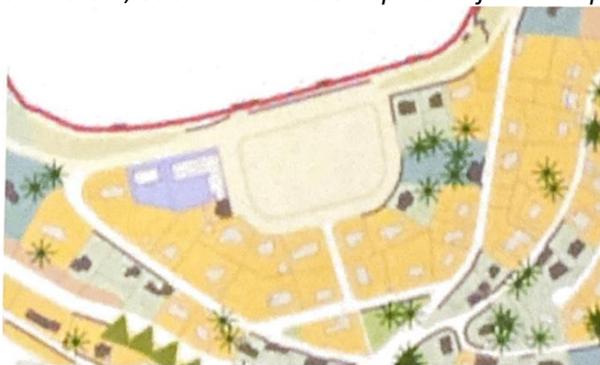
Madame la Commissaire enquêtrice,

A la lecture des différents documents du projet de PVAP, en particulier le « *rapport de présentation* », « *le règlement graphique Balnéaire et Littoral* » et le PLU, je m'interroge et vous sollicite pour les 2 points suivants :

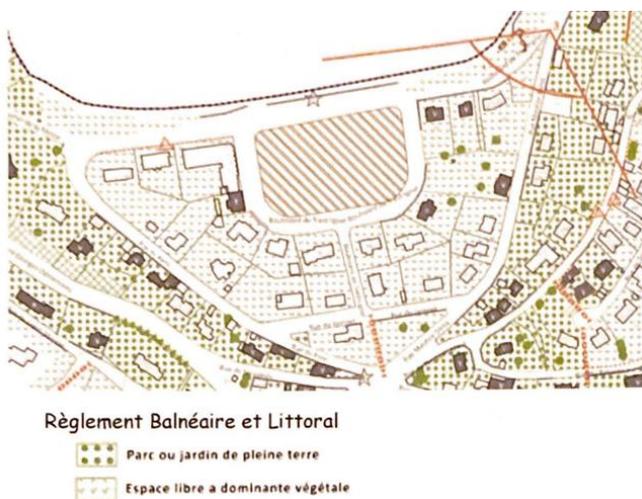
Point n°1 - typologie des espaces non bâtis à Trestrignel

Je ne comprends pas pourquoi certaines parcelles le long de la rue du Kern (partie Sud) qui sont qualifiées « *d'espace perçu* » dans le rapport de présentation (fig. 45, p37) deviennent qualifiées de « *parc ou jardin de pleine terre* » sur le « *règlement graphique balnéaire et littoral* » ?

Ma parcelle cadastrée AS4 a une surface de 598 m² (1000 m²) avec un bâti en limite de parcelle le long de la rue du Kern. Pour ces raisons, cette parcelle ne peut donc n'être classée qu'en « *espace libre à dominante végétale* » sur le « *règlement graphique balnéaire et littoral* », et en aucun cas en « *parc ou jardin de pleine terre* ».



Extrait du rapport de présentation - carte des typologies des espaces non bâtis secteur balnéaire et littoral (fig. 45, p.37) orange : espace perçu vert clair jardins



Réponse :

La carte présente dans le rapport de présentation constitue une première approche, issue d'un repérage sur site, pour qualifier les différents espaces, qui n'a pas suffi à elle seule à déterminer les niveaux de protection du règlement graphique. Le tableau page 35 est incomplet.

Certains espaces de « jardin » ou « espace perçu » de ladite carte ont pu être protégés en « parc et jardin de pleine terre » et non en « espace libre à dominante végétale » s'ils présentent un intérêt paysager (surfaces plantées, surfaces à dominante végétale) ou un enjeu de forte sensibilité paysagère (les jardins en pente de Trestrignel sont considérés comme fortement perceptibles et composante majeure de la qualité paysagère du quartier).

Le parc de la villa constitue un élément indissociable du bâti auquel il se rapporte, bâtiment d'intérêt patrimonial repéré en tant que « Villa balnéaire ». Le parc constitue l'écrin de la villa, son cadre paysager immédiat, un espace de vide ménagé autour du bâtiment, composé autour de celui-ci dans sa conception d'origine.

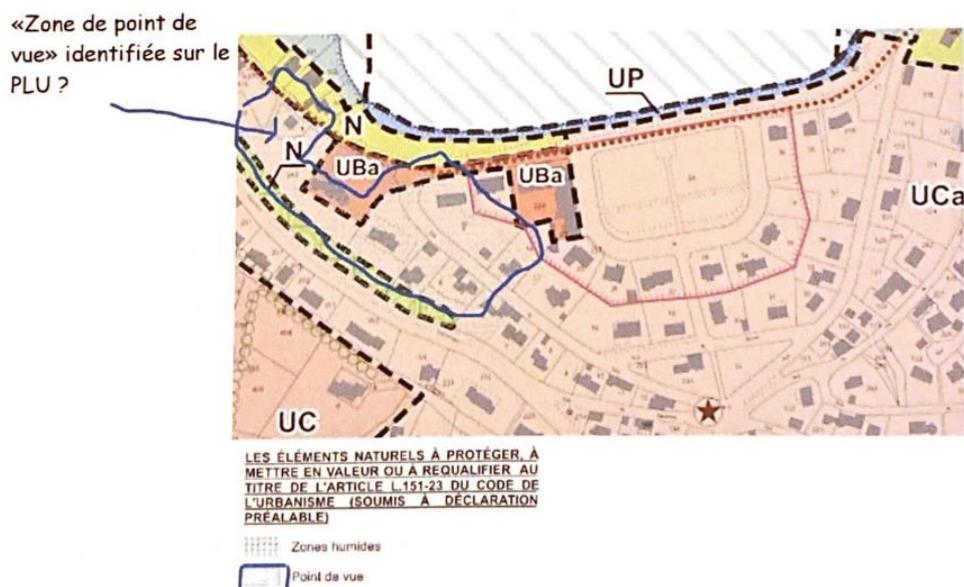
Concernant le cas particulier de la parcelle citée, le jardin est bien en pleine terre et il présente des qualités paysagères indéniables (jardin en terrasses avec des plantations ornementales, vivaces, arbustes, arbres...), et est fortement perçu depuis la rue du Kern du fait de son implantation dans la pente.

Quant à la description de « parc et jardin de pleine terre » du rapport de présentation, elle précise « surface moyenne 1000m² », ce qui signifie bien qu'il y a des parcelles de plus petite superficie et des parcelles de plus grande superficie. De même, il est écrit concernant l'implantation du bâti : « généralement bâtiment isolé en milieu de la parcelle ».

Enfin, il convient de rappeler que le libellé des éléments repérés sur le règlement graphique sont imposés par la légende nationale fixée par l'arrêté ministériel du 10 octobre 2018.

Point n°2 - Zone de point de vue - partie Ouest de Trestrignel

Dans le PLU figure une zone « point de vue » sur la partie ouest de l'anse de Trestrignel (voir tracé bleu sur carte ci-dessous).



Je vous sollicite pour que cette zone de point de vue (cône de vue cf PLU article 13) soit reprise dans le PVAP pour les raisons suivantes :

- Il s'agit d'un cône de vue d'intérêt majeur pour les promeneurs empruntant le chemin de la Messe, le boulevard Clémenceau, la rue Maurice Denis ou la rue du Kern pour apprécier l'esthétique du bâti et du paysage qu'offre l'amphithéâtre de Trestrignel ;

- Je me permets également de vous rappeler l'esprit dans lequel a été mis en place le lotissement de Trestrignel, mentionné lors d'un jugement gagné en 2008 par les requérants pour trouble anormal de voisinage :

« Sur le bien-fondé de la demande » :

(..) Or, il est également établi que le site de Trestrignel a été choisi par le créateur du lotissement en 1895, car on pouvait y construire sur plusieurs niveaux avec vue sur mer ;

(...) En effet, le trouble anormal de voisinage est d'abord caractérisé par l'existence d'un trouble d'agrément étant incontestable que l'acheteur d'un bien immobilier sis sur un site tel que Trestrignel l'achète avant tout pour pouvoir bénéficier d'une vue imprenable sur la mer et d'un certain confort de vie.

Le trouble anormal de voisinage est ensuite caractérisé par l'existence d'un trouble économique en ce que la perte de vue sur mer risque de faire perdre une très grande valeur à l'immeuble en cause alors même que les propriétaires avaient eux payé ce droit de vue lors de leur acquisition ».

Réponse :

Les points de vue n°1, 2 et 3 du règlement graphique du PVAP reprennent le point de vue identifié dans le PLU mentionné dans la remarque ci-dessus. Le point de vue n°4 du PVAP sera élargi afin de prendre en compte l'ensemble des parcelles impactées par l'autre point de vue inscrit au PLU.

En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à mes 2 demandes, dans l'attente de vous lire, je vous prie de croire Madame la commissaire enquêtrice à l'expression de mes sentiments distingués.

Courriel n°10 – 30/10/2024 (Pièces jointes – 24 pages)

M. David PALISSIER

Suite à notre entrevue vendredi 25 octobre en la mairie de Perros-Guirec, je fais suite à notre échange.

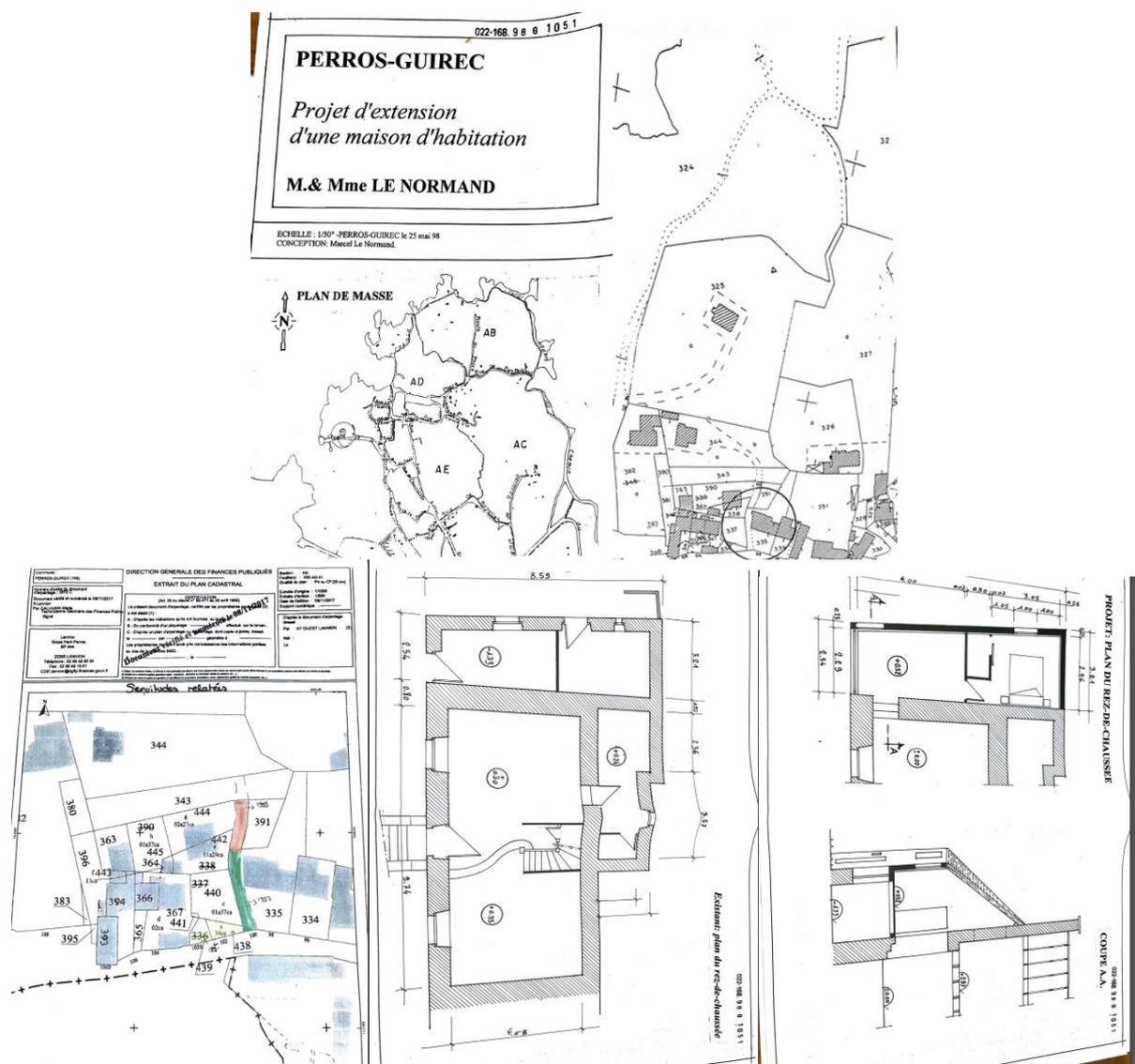
Le PVAP prévoit de classer l'intégralité de la maison **située au 98 chemin de la pointe** en maison à "travées régulières" sans tenir compte de l'extension réalisée en 1998 dont vous trouverez le PC en pièce jointe, ainsi que les échanges courriers des anciens propriétaires concernés et quelques photographies.

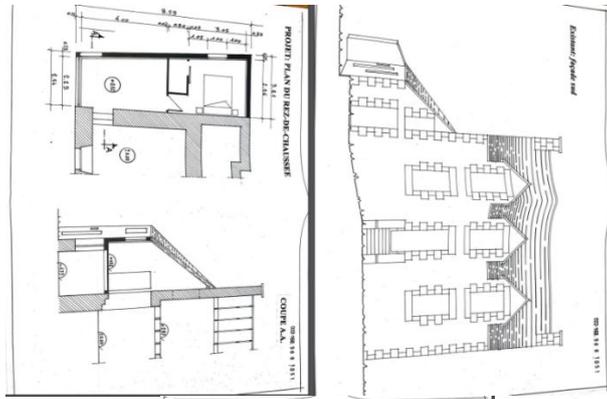
Cette extension est problématique car **elle n'est pas conforme au PC** délivré en 1998 et empiète de 70cm sur la servitude de passage dont la parcelle est grevée, rendant difficile l'accès au numéro 100 et au numéro 102.

La situation est parfaitement connue des services d'urbanisme de la Ville de Perros Guirec qui n'a jamais souhaité la corriger et a été dénoncée récemment par l'Architecte des Bâtiments de France lors de la rénovation du bâtiment par les propriétaires actuels.

Classer l'intégralité de cette construction empêcherait tous recours des parties lésées possibles jusqu'en 2028.

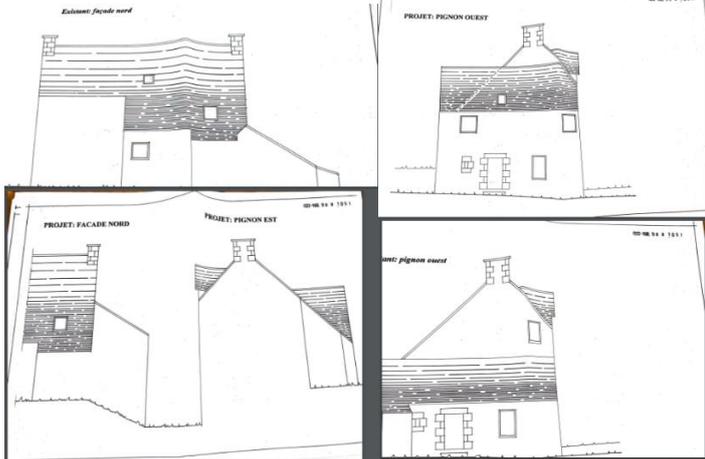
Nous demandons par conséquent à ce que cette construction ne soit pas considérée par le PVAP tant que l'accord amiable ou judiciaire en cours n'est pas éteint



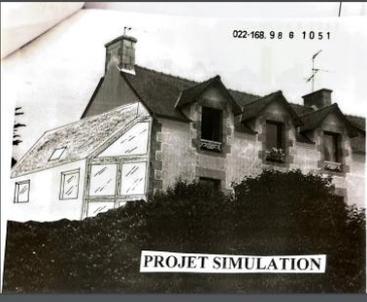
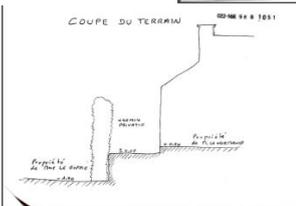
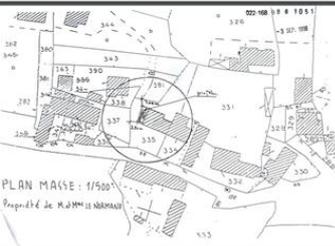


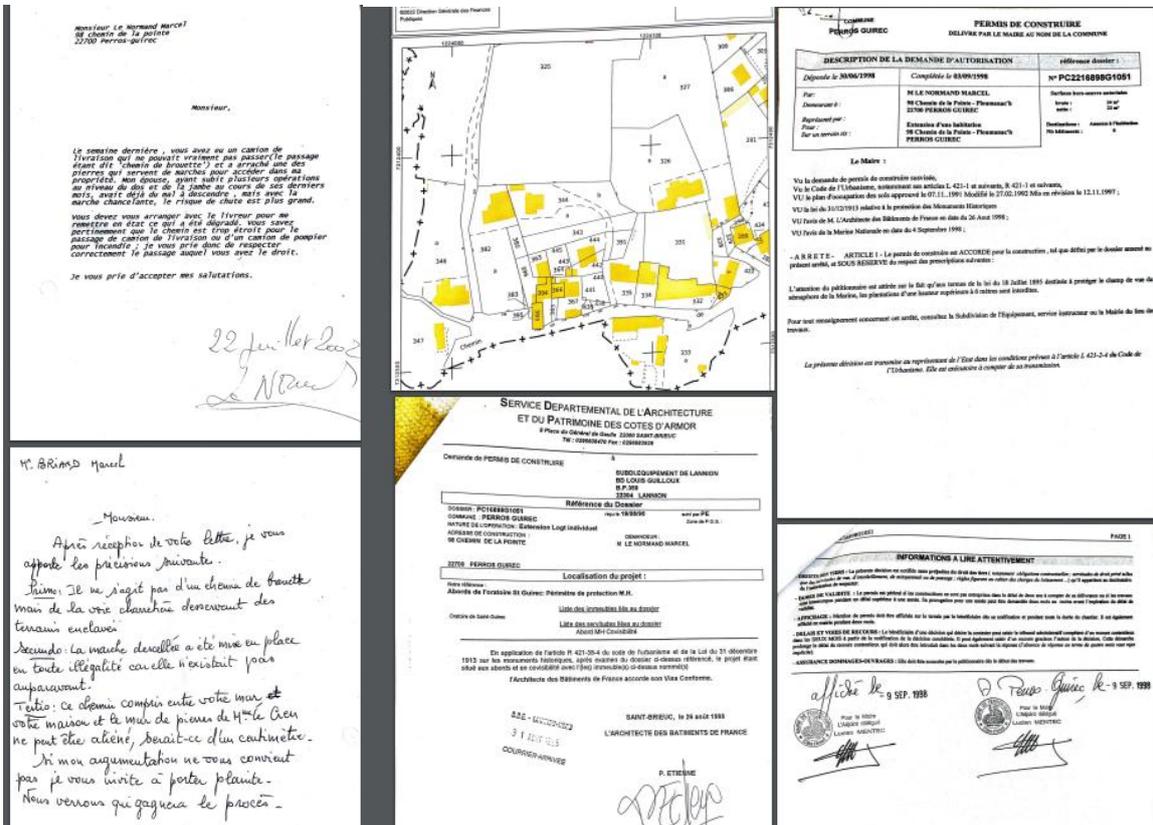
Notice explicative

La propriété est une en 98 lots de la parcelle, en l'absence de plan de parcelles, qui dépendent au sud de la commune de Il y a de nombreux départs de routes en zigzag, d'une importance variable, qui sont destinées à faciliter la circulation. La délimitation en question trouve son chemin principal avec l'existence de parcelles de terrain, par un lot en l'absence de parcelles de terrain.



Notice explicative





Madame, en complément du mail précédent, je vous prie de trouver ci-joint quelques photos du numéro 98 Chemin de la pointe, illustrant la situation.



Réponse :
 L'extension a été incluse car elle fait partie de la même entité bâtie que la construction principale sur le cadastre ; d'où le repérage de celle-ci en immeuble protégé (gris foncé). Toutefois, le règlement écrit indique que « la démolition des immeubles protégés est interdite, excepté pour les ajouts ultérieurs annexés aux immeubles protégés » (p. 28).

Courriel n°11 2/11/2024
 Hélène PÉNOT – MARTIN Parcelle AS6 19 rue du Kern - 22700 Perros-Guirec
OBJET : Observations sur le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec à consigner au registre de l'enquête publique
 Madame la Commissaire enquêtrice,

Dans la suite de mes analyses déposées les 25 et 28 octobre 2024, j'ai quelques questions qui n'ont pas trouvées réponse dans les documents consultables (certaines de ces réponses seront sans doute à trouver auprès de LTC directement) :

Questions d'ordre général :

1. Comment seront instruits les Permis de construire et les Déclarations préalables entre la mise en application du PVAP et la mise en place (après réalisation) du nouveau PLU par les intervenants divers (LTC, Urbanisme de la ville, ABF...) ?

Réponse :

Les demandes d'urbanisme sont instruites, par le service urbanisme de la ville de Perros-Guirec, au regard de la réglementation en vigueur, c'est-à-dire à ce jour du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Perros-Guirec. Le PVAP constituant une servitude d'utilité publique, il doit être annexé au document d'urbanisme. Une fois approuvé en 2025, il sera donc annexé au PLU de Perros-Guirec. Les demandes d'urbanisme seront ensuite instruites au regard du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H), en cours d'élaboration et dont l'approbation est prévue au cours de l'année 2026. Le PVAP sera alors annexé au PLUi-H.

2. Sait-on aujourd'hui quelles seront les orientations du futur PLU (puisque certaines règles et zones ne dépendront plus du SPR et de l'ABF) et comment peut-on participer aux concertations ?

Réponse :

Le Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) est en cours d'élaboration depuis le 25 juin 2019. Les grandes orientations du PLUi-H sont détaillées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui constitue un document synthétique présentant le projet politique des élus en matière d'aménagement de leur territoire. Ce document est disponible à la consultation sur la page dédiée du site internet de Lannion-Trégor Communauté. Le règlement et le zonage du PLUi-H, actuellement en cours d'élaboration, devront être cohérents avec le PADD.

Par ailleurs, afin d'associer les Trégorrois à l'élaboration du PLUi-H, plusieurs modalités de concertation du public ont été fixées. Les contributions et observations du public peuvent :

- Etre consignées dans les registres ouverts à cet effet dans les mairies des communes membres de Lannion-Trégor Communauté et au siège de Lannion-Trégor Communauté (aux jours et heures habituels d'ouverture des établissements correspondants) ;*
- Etre adressées par voie postale en précisant que ces observations portent sur le PLUi-H à l'adresse : Lannion-Trégor Communauté, 1 rue Monge, CS 10761, 22307 Lannion Cedex ;*
- Etre adressées par courriel à l'adresse suivante : pluih@lannion-tregor.com*

De plus, depuis le lancement de l'élaboration du PLUi-H, des temps d'échanges et de concertation avec la population ont été organisés (questionnaire au cours de l'été 2022, enquête qualitative entre avril et mai 2023, trois réunions publiques et ateliers de travail en mai-juin 2023, et dernièrement une réunion publique en septembre 2024). D'autres temps de concertation avec la population seront organisés courant 2025.

Pour plus d'informations, nous invitons à consulter la page dédiée à l'élaboration du PLUi-H sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté : <https://www.lannion-tregor.com/>

3. Comment a été établi le règlement graphique du PVAP (quelles bases et données ont servi à l'élaboration proposée) et quelles ont été les motivations des différents classements ?

Réponse :

Le règlement graphique du PVAP découle d'un diagnostic réalisé à partir d'un travail de repérage à la parcelle, mené par un bureau d'études recruté par Lannion-Trégor Communauté pour l'élaboration du PVAP, composé d'une architecte du patrimoine, d'architectes-urbanistes et d'une paysagiste. Ce travail est le fruit de nombreuses séances de terrain et de réunions de travail associant les élus, les services de la Ville de Perros-Guirec et de Lannion-Trégor Communauté, le bureau d'études et de l'Architecte des Bâtiments de France.

Une Commission locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR), constituée de représentants locaux permettant d'assurer la représentation de la commune concernée, de représentants de l'Etat, de représentants d'associations ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine ainsi que de personnes qualifiées, a été instituée par délibération en date du 7 février 2023. Chargée de suivre la procédure d'élaboration du PVAP, elle s'est réunie à trois reprises et a donné, à l'unanimité, un avis favorable au projet de PVAP lors de la séance du 5 décembre 2023.

4. A quoi a servi le diagnostic du rapport de présentation (Pages 35 à 37) et quelles ont été les motivations et les objectifs amenant à ne pas suivre les protections proposées ?

Réponse :

La carte présente dans le rapport de présentation constitue une première approche, issue d'un repérage sur site, pour qualifier les différents espaces, qui n'a pas suffi à elle seule à déterminer les niveaux de protection du règlement graphique. Le tableau page 35 est incomplet.

Certains espaces de « jardin » ou « espace perçu » de ladite carte ont pu être protégés en « parc et jardin de pleine terre » et non en « espace libre à dominante végétale » s'ils présentent un intérêt paysager (surfaces plantées, surfaces à dominante végétale) ou un enjeu de forte sensibilité paysagère (les jardins en pente de Trestrignel sont considérés comme fortement perceptibles et composante majeure de la qualité paysagère du quartier).

Le parc de la villa constitue un élément indissociable du bâti auquel il se rapporte, bâtiment d'intérêt patrimonial repéré en tant que « Villa balnéaire ». Le parc constitue l'écrin de la villa, son cadre paysager immédiat, un espace de vide ménagé autour du bâtiment, composé autour de celui-ci dans sa conception d'origine.

Enfin, il convient de rappeler que le libellé des éléments repérés sur le règlement graphique sont imposés par la légende nationale fixée par l'arrêté ministériel du 10 octobre 2018.

5. Comment les commentaires (observations) transmis à la Commissaire Enquêtrice seront-ils pris en compte par LTC ? Comment les personnes ayant laissé des questions à l'enquête publique auront-elles les réponses et sauront-elles si leurs observations et remarques ont (ou n'ont pas) été prises en compte ? (Les documents seront-ils consultables avec un indice de révision par exemple)

Réponse :

Après clôture de l'enquête publique, soit le mercredi 6 novembre 2024 à 17h00, la commissaire enquêtrice a remis le présent procès-verbal de synthèse dans lequel sont consignées les observations écrites ou orales. Lannion-Trégor Communauté dispose ainsi d'un délai de quinze jours pour apporter les réponses aux observations.

La commissaire enquêtrice dispose d'un délai de quinze jours pour remettre le rapport d'enquête ainsi que ses conclusions et avis qui reprennent toutes les questions du public et les réponses du maître d'ouvrage. Ce document sera mis à disposition du public, pour une durée d'un an, sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté et de la Ville de Perros-Guirec, ainsi qu'à la mairie de Perros-Guirec, au format papier, dès que le rapport sera remis à Lannion-Trégor Communauté par la commissaire enquêtrice. Selon les réponses apportées par Lannion-Trégor Communauté et les conclusions de la commissaire enquêtrice, les pièces constituant le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine seront éventuellement modifiées afin de prendre en compte les observations.

6. A l'issue de l'enquête publique de modification du périmètre du SPR et des PDA de 2022 et des commentaires ou questions des administrés, y a-t-il eu des ajustements des périmètres ? Si non, pourquoi ?

Réponse :

Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Perros-Guirec et les Périmètres délimités des abords (PDA) ne sont pas l'objet de la présente enquête publique.

La révision du périmètre a été lancée, par délibération du Conseil communautaire en date du 25 juin 2019. Après avoir reçu l'avis favorable de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture le 16 septembre 2021, la proposition du nouveau périmètre du SPR ainsi que les PDA ont fait l'objet d'une enquête publique conjointe du 19 avril 2022 au vendredi 20 mai 2022. Dans ses conclusions, la commissaire enquêtrice a rendu un avis favorable à la révision du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec et aux PDA. Par arrêté en date du 23 août 2022, le ministère de la Culture a modifié le périmètre du SPR de Perros-Guirec en définissant deux secteurs que sont « Balnéaire et littoral » et « Ploumanac'h ». Les PDA ont été approuvés par arrêtés préfectoraux en date du 7 novembre 2022.

Il convient également de rappeler que, tout au long de la procédure de révision du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec, plusieurs actions de communication et de concertation ont été mises en œuvre. Plusieurs articles d'information ont été publiés dans le journal d'information communautaire Magazine T, dans le journal municipal Vivre à Perros ainsi que sur les sites internet et les réseaux sociaux de LTC et de Perros-Guirec. D'autres articles, à destination de la presse locale, ont été rédigés (Le Télégramme, Ouest France, Le Trégor). Par ailleurs, un atelier patrimoine a été organisé en août 2020, un questionnaire a été distribué à l'occasion et une exposition publique

en extérieur a été mise en œuvre. Ces actions ont permis d'informer et de consulter les habitants dès la phase de révision du périmètre du SPR menée par la Ville de Perros-Guirec et Lannion-Trégor Communauté.

Analyse du règlement écrit du PVAP :

1- D'une manière générale, le document est tellement détaillé qu'il me semble globalement plus « flou » que le règlement actuel qui est finalement beaucoup plus simple et donc plus clair

- 2- Page 18 :

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

2.1.7.1.1 Seuls sont autorisés les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général et liés aux immeubles protégés. »

Cela signifie-il à terme ou dans la modification du PLU que ces zones seront préemptées / expropriées ?

Réponse :

La règle sera reformulée comme suit : « Seuls sont autorisés les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques, d'une part liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général, et d'autre part liés aux immeubles protégés.

- 3- Page 60 : cela concerne les immeubles bâtis non protégés et la réglementation sur les hauteurs

Article 2-3-2-2-1 (sous articles 1 à 4)

Cela me semble très subjectif et possiblement sujet à contestation. En effet, comment se définit un bâtiment en rupture d'échelle ? Quelles seront les références (est-ce l'échelle de la rue, de la zone, de l'ilot ?)

Réponse :

Afin d'expliquer la règle, une définition et un schéma seront ajoutés dans le glossaire du règlement écrit.

- 4- Page 71 : hauteur et implantation des constructions neuves

Comment interpréter la hauteur des bâtiments sur les parcelles voisines ne peuvent pas servir de référence (Quelles seront les références, est-ce l'échelle de la rue, de la zone, de l'ilot ?)

Réponse :

La rupture d'échelle est lorsqu'un bâtiment est hors d'échelle par rapport à la perception visuelle du paysage urbain environnant (par exemple un volume ou une hauteur qui présentent une forte disproportion avec les autres bâtiments). Dans ce cas, un bâtiment hors d'échelle ne peut servir de référence. L'analyse de la remarque ci-dessus permet de pointer une erreur de vocabulaire qui sera rectifiée dans le règlement écrit. Le terme « surélévation » sera remplacé par « nouvelle construction » dans la règle qui sera donc reformulée comme suit : « En cas de constructions comprises entre deux constructions à gabarits en rupture d'échelle, la nouvelle construction se rapporte aux gabarits de la construction la plus proche répondant aux gabarits moyens de la rue » (p. 71).

- 5- Page 76 :

Pourquoi proscrire complètement les toitures terrasses en zone SPR (alors que la page 81 du rapport de présentation dit vouloir favoriser les constructions contemporaines) ?

On pourrait imaginer que le choix de la couverture pourrait dépendre du projet en imposant par exemple la végétalisation (qui permet une certaine rétention et régule l'écoulement des eaux pluviales). De plus, une toiture terrasse étant moins haute, cela permettrait, sur les espaces donnant sur la mer, de limiter les hauteurs (comme dans le règlement actuel d'ailleurs).

Réponse :

Tout d'abord, il est nécessaire de rappeler que l'architecture contemporaine ne se limite pas aux toitures terrasses. Par ailleurs, l'interdiction des toitures terrasses sur les constructions neuves visent à assurer une bonne intégration dans le paysage architectural, urbain et paysager du SPR. L'objectif est également d'éviter les effets de masse dans le cadre paysager d'ensemble. Toutefois, il est proposé d'apporter une nuance dans le règlement écrit pour les extensions, en autorisant les toitures terrasses sur les extensions, à condition d'être intégrées.

- 6- Page 74 à 76 : erreur de numérotation dans les paragraphes de l'article 2-3-4-4

Réponse :

La numérotation des chapitres sera reprise afin de prendre en compte la remarque ci-dessus.

- 7 - Page 76 : cas particulier des terrains en pente :

Le schéma me semble faux ou ne correspond pas à l'article au-dessus : il indique « minimum » au lieu de maximum et la légende précise « façade de plus de 12m » au lieu de façade de moins de 12m. Donc, le dessin n'est pas cohérent avec le titre et la légende.

Je ne suis pas certaine qu'il soit facile d'allier la règle de hauteur maximum avec un terrain en pente dans les 2 sens

Réponse :

L'objectif de la règle est d'interdire, sur une parcelle en pente présentant un linéaire d'au moins 12 mètres, l'implantation d'une construction neuve à hauteur identique sur la totalité de la largeur de la parcelle. L'objectif est d'étager la construction pour reprendre les niveaux de façades des bâtiments mitoyens.

Afin de clarifier le schéma et la règle, la phrase indiquée sur le schéma sera reformulée comme suit : « Linéaire sur rue d'au moins 12 m » et la légende du schéma sera modifiée ainsi : « Schéma pour l'implantation d'une nouvelle construction sur un linéaire de façade d'au moins 12 m, sur un terrain en pente ».

- 8 - Page 76

Implantation sur 2 terrasses maximum. Il est précisé que l'objectif est de diminuer les déblais remblais.

Plus on construit en terrasse, plus on limite les déblais remblais en adaptant la construction au plus près du terrain.

Réponse :

L'objectif est de limiter les déblais remblais mais aussi de limiter les constructions sur les parcelles en pente. Plus on construit en terrasse, moins on conserve le terrain naturel et la végétation présente.

Dans l'attente des réponses à mes questions, je vous prie de croire, Madame la Commissaire Enquêtrice, en l'expression de ma considération distinguée.

Courriel n°12 4/11/2024 (complément du registre papier R14)

M. Arnaud CHAPERON (Cc: Chaperon guy)

Objet : Enquête publique PVAP du SPR à l'attention de Martine Viart commissaire enquêtrice

Je m'appelle Arnaud Chaperon, copropriétaire de la villa Ker An Gwell au 38 chemin de la Messe à Perros-Guirec avec mon cousin germain Guy Chaperon.

Je fais suite à notre conversation à la mairie de Perros, et aux commentaires que nous avons mis dans le registre sur place, pour compléter mon analyse sur le sujet PVAP et ce après avoir rencontré le maire de Perros à Ker an Gwell mercredi dernier :

1. Tel qu'il est rédigé, si le PVAP avait été opérationnel en 1999 quand mon cousin et moi-même avons repris la propriété de mon grand-père après 30 ans d'indivision à l'échelle de la génération de nos parents (ils étaient 6), jamais nous n'aurions pu mettre en œuvre notre projet de reprise et Ker an Gwell aurait été racheté par un des promoteurs qui tournait autour.

Transmettre à nos enfants cette villa aujourd'hui en copropriété est notre vœu le plus cher : ce seront les 4ème et leurs enfants, la 5ème génération. Toute transmission familiale requiert de légères transformations pour faciliter les équilibres entre membres indivis, augmenter son habitabilité pour faire face à un nombre croissant de cousins tout en gardant l'esprit architectural de cette villa familiale centenaire sur un site d'exception.

Le PVAP doit concilier la protection du patrimoine tout en préservant la capacité de ceux qui l'ont créé et entretenu de la transmettre à leurs descendants : c'est aussi l'intérêt de la commune de préserver ce tissu de valeurs familiales.

Dans ce cadre, il est important que le document n'oublie pas d'intégrer la notion de transmission familiale et à ce titre ouvre la possibilité dans un processus cadré d'avoir un mécanisme de dérogation. Dans notre cas, il s'agira surtout d'augmenter légèrement la surface habitable de Ker an Gwell (par exemple en couvrant certaines terrasses aujourd'hui découvertes (ce qui de facto en créerait d'autres découvertes au-dessus) tout en gardant à Ker an Gwell sa très belle harmonie architecturale de style anglo normand. Le projet de transmission à nos enfants respectifs (4 chacun et déjà une bande de cousins de 23 petits enfants) mûrit mais ce sera à nos enfants de le réaliser en puisant dans leur entente forgée par leurs souvenirs communs pour trouver les consensus nécessaires dans une copropriété à plus de membres. C'est la raison pour laquelle nous souhaitons que les contraintes imposées par le PVAP ne soient pas incompatibles avec notre projet de transmission.

Réponse :

Aucune dérogation n'est possible, ce sont les règles édictées dans le PVAP qui s'appliquent à l'ensemble des propriétaires privés ou publics. Par ailleurs, il convient de préciser que l'interdiction de construire sur ou à la place de terrasses existantes vise à garantir le maintien de la lisibilité de la typologie architecturale de la construction.

2. Constructibilité : j'ai eu l'impression en lisant le texte que le parc de Ker an Gwell ne serait plus constructible alors que Ker an Gwell est classé en zone UCa constructible côté terre dans le PLU, ce que nous a bien confirmé le maire. Ceci est très inquiétant et il est important que le PVAP soit non seulement cohérent avec le PLU mais ne le remette pas en cause.

A nouveau je reviens sur le passage d'une génération à la suivante en 1999 : pour faciliter la sortie de l'indivision un de mes oncles avait repris un bout de terrain pour le transmettre à son fils, un autre de mes cousins germains qui a fait construire il y a 20 ans une maison au sein du parc de mon grand-père.

La constructibilité est aussi un atout pour la transmission.

En conclusion, il serait impensable et catastrophique que le PVAP empêche toute extension et remette en cause le PLU de Ker an Gwell ce qui ruinerait toute possibilité de transmission à nos enfants alors même que mon grand-père qui a été le pionnier à Ker an Gwell nous avait fait promettre de garder Ker an Gwell dans la famille et de ne pas céder aux tentations des promoteurs attirés par la vue exceptionnelle du site.

Réponse :

La parcelle mentionnée dans la remarque ci-dessus est identifiée en tant que « parc et jardin de pleine terre » car elle présente un intérêt paysager. De plus, le parc de la villa constitue un élément indissociable du bâti auquel il se rapporte, bâtiment d'intérêt patrimonial repéré en tant que « Villa balnéaire ». Le parc constitue l'écrin de la villa, son cadre paysager immédiat, un espace de vide ménagé autour du bâtiment, composé autour de celui-ci dans sa conception d'origine.

Dans le cas particulier de ladite parcelle : le parc est de grande qualité paysagère et patrimoniale, il comporte un mur de clôture formant l'enceinte du parc, des surfaces de pelouses et des arbres et un rapport direct avec la mer.

La réduction des possibilités de construction au sein des espaces qualifiés comme « parc ou jardin de pleine terre » vise à maintenir un écrin paysager autour du bâtiment protégé et, à une échelle plus large, à garantir une qualité paysagère au sein du SPR. Il convient également de noter que la réflexion en termes de possibilité de construction s'est faite à l'échelle de l'îlot et pas uniquement de la parcelle. De plus, le PVAP autorise la construction d'extension et d'annexe mesurée au sein des « parcs et jardins de pleine terre ». A noter que les droits à construire sont également réglementés par le PLU. Enfin, il convient également de rappeler que le PVAP constitue une servitude d'utilité publique annexé au PLU.

Je vous fais toute confiance Madame pour amender le texte du PVAP pour concilier les exigences de la préservation des villas classées balnéaires du patrimoine de Perros avec celles de la transmission familiale sur plusieurs générations. Si vous le souhaitez, je suis disposé à vous proposer des éléments de langage qui vont en ce sens.

Courriel n°13 4/11/2024

M. Jean POUPEAU – 25bis rue du Kern

Objet : observations sur le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec (à consigner au registre de l'enquête publique.)

Pièces consultées :

- Notice de présentation de révision du site patrimonial remarquable de la Ville de Perros-Guirec (mai 2001)
- Rapport de présentation du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (07/02/2023)
- Règlement écrit du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (07/02/2023)
- Règlement graphique du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (07/02/2023)

Suite à l'analyse des différents documents consultés, je souhaite que soient consignées mes observations transmises par ce courriel et à déposer dans le registre de l'enquête publique.

Propriétaire de la parcelle cadastrée AS244, ma femme et moi-même avons fait figurer par le notaire, maître Inizan, lors de l'achat de notre terrain en 2004, une clause de « non altius plantandi et non altius tollendi », stipulant qu'afin de préserver notre vue mer, le propriétaire de la parcelle cadastrée AS243, devait faire procéder à l'élagage d'un

conifère située près de l'entrée de sa propriété. Cet arbre ne devrait pas dépasser une hauteur de huit mètres. Malgré plusieurs demandes, depuis 2022, le propriétaire actuel n'a toujours pas accédé à ma requête.

Réponse :

La remarque n'appelle pas de réponse particulière dans la mesure où elle n'a pas de lien direct avec le PVAP qui n'a pas vocation à imposer l'élagage d'un arbre qui relève du Code civil.

Nos deux parcelles étant susceptibles d'être classées en « Parc ou Jardins de Pleine Terre », je souhaiterais savoir si ce classement venait à être établi, quelle clause (acte notarié ou SPR) viendrait s'appliquer.

Réponse :

Les modifications en termes de droits offerts à la constructibilité entraînés par l'établissement du PVAP s'appliqueront à l'approbation de ce document pour toute nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme déposée après la dite approbation. Les pétitionnaires ne pourraient donc se prévaloir d'un droit acquis inscrit par acte notarié après expiration d'une autorisation d'urbanisme précédemment déposée. Cependant, une servitude de droit privé limitant la constructibilité pourrait être opposée en cas de demande d'autorisations d'urbanisme sur un terrain réputé constructible.

Par ailleurs, pourquoi ne pas conserver dans la révision ou modification du PLU, la notion de cône de vue notée dans l'actuel PLU, s'appliquant à la partie ouest de l'amphithéâtre de Trestrignel qui permet aux promeneurs d'en profiter depuis le boulevard Clémenceau, le Chemin de la Messe et la rue du Kern. La perte de la vue mer est considérée comme un trouble de voisinage comme stipulée dans l'acte notarié en ma possession.

Réponse :

Les points n°1, 2 et 3 du règlement graphique du PVAP reprennent le point de vue identifié dans le PLU mentionné dans la remarque ci-dessus. Le point de vue n°4 du PVAP sera élargi afin de prendre en compte l'ensemble des parcelles impactées par l'autre point de vue inscrit au PLU.

Dans l'attente d'une réponse à mes interrogations, je vous prie de recevoir, Madame la Commissaire Enquêtrice, mes salutations respectueuses.

Courriel n°14 4/11/2024

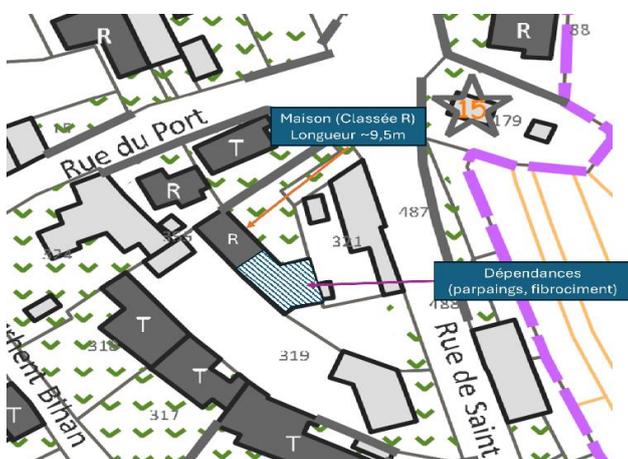
Mme Geneviève VERMEERSCH

Je suis la fille du propriétaire du bien situé au 69 rue Saint Guirec, Ploumanac'h, 22700 Perros-Guirec.

Je vous contacte pour vous faire part d'une erreur notée lors du référencement de la maison. En effet, si la partie habitable de la maison peut être qualifiée de « balnéaire ou néo-bretonne » (type R sur le règlement graphique), les dépendances ont aussi été incluses. Ces dépendances sont une suite d'ateliers et garages, construites en parpaings avec un toit fibrociment amianté, qui ne présente aucun intérêt esthétique ni historique. Ces dépendances dégradent l'aspect visuel de la maison. Ces dépendances devraient être déclassées comme « immeubles non protégés » (gris clair sur le règlement graphique).

Vous trouverez en pièce jointe un plan afin de vous aider à différencier la partie maison (environ 9,50m de long) de la partie dépendances.

Nous vous remercions par avance et nous nous tenons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.





Réponse :

Les dépendances ont été incluses car elles font partie de la même entité bâtie que la construction principale sur le cadastre ; d'où le repérage de celles-ci en immeuble protégé (gris foncé). Toutefois, le règlement écrit indique que « la démolition des immeubles protégés est interdite, excepté pour les ajouts ultérieurs annexés aux immeubles protégés » (p. 28).

Courriel n°15 5/11/2024 (complète le courriel n°12)

M. Guy CHAPERON

Objet : Enquête publique PVAP du SPR à l'attention de Martine Viart commissaire enquêtrice

Mon cousin Arnaud a parfaitement résumé la problématique du PVAP concernant la transmission de notre villa balnéaire Ker an Gwell à nos enfants.

J'ajoute les points suivants :

- En ce qui me concerne, j'ai donné, il y a plusieurs années, la nue-propriété de Ker an Gwell à mes quatre enfants (en copie de ce mail) [pas de pièce jointe au mail](#)
- Le jardin de Ker an Gwell ne peut être considéré comme un parc ou jardin de pleine terre car il est occupé en grande partie par un tennis en béton et une gloriette ;
- Nous avons rencontré Mr le Maire qui s'est montré réceptif à nos arguments.

Réponse :

La parcelle mentionnée dans la remarque ci-dessus est identifiée en tant que « parc et jardin de pleine terre » car elle présente un intérêt paysager. De plus, le parc de la villa constitue un élément indissociable du bâti auquel il se rapporte, bâtiment d'intérêt patrimonial repéré en tant que « Villa balnéaire ». Le parc constitue l'écrin de la villa, son cadre paysager immédiat, un espace de vide ménagé autour du bâtiment, composé autour de celui-ci dans sa conception d'origine.

Concernant le cas particulier de la parcelle citée, le parc est bien en pleine terre et il présente des qualités paysagères indéniables (murs de clôture, pelouses, arbres, gloriette...), et est fortement perçu depuis le chemin de la Messe, il a un rapport direct avec le littoral (vue mer). Le fait qu'une partie du parc soit occupé par un tennis ne justifie pas de le déclasser.

Courriel n°16 5/11/2024

M. Dominique DUFUMIER 6 rue Maurice Denis

Objet : observations sur le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine,

J'ai participé à la réunion publique du 9 juillet et j'ai parcouru rapidement les documents soumis à l'enquête publique, sans les avoir lus de manière exhaustive, mais je me permets de vous faire part des 3 observations suivantes :

- une lacune concernant la mise en valeur du patrimoine sur le secteur Trestrignel, puisque les maisons situées sur le haut de la presqu'île de Trestrignel sont fortement dévalorisées par la présence des lignes électriques et téléphoniques aériennes. Alors que les lignes situées dans le bas de la presqu'île ont été enterrées depuis une ou deux dizaines

d'années, celles situées rues Maurice Denis et rue du Pré de Saint Maur continuent de polluer le paysage pourtant remarquable de ce secteur ;

Réponse :

La remarque n'appelle pas de réponse particulière dans la mesure où elle n'a pas de lien direct avec le PVAP.

- Un problème concernant la guérite située au 49 de la rue du Pré de Saint Maur. Celle-ci est bien classée dans le petit patrimoine à préserver de la commune (page 73). L'accès à cette guérite était entièrement libre avant la construction de la maison individuelle sise à cette adresse, il y a environ 30 ou 40 ans et il était encore possible d'y accéder en longeant le clôture de la propriété pendant une vingtaine d'années. Ce n'est plus le cas aujourd'hui car un beau massif d'hortensia empêche tout accès à cette guérite. Or, page 86, le PVAP indique que les passages ou liaisons piétonnes pour accéder au petit patrimoine sont à maintenir et j'approuve complètement cette mesure. J'aimerais savoir ce qui sera fait par la commune de Perros-Guirec pour rétablir l'accès à ce petit patrimoine historique remarquable ;

Réponse :

La guérite est située sur une parcelle privée.

- Enfin, même si j'approuve les grands principes des règles paysagères, je suis vraiment très inquiet vis à vis du règlement écrit applicable à ces règles paysagères qui me paraissent excessives. Par nature, un paysage n'arrête pas d'évoluer. Les arbres et arbustes se développent et chaque année dans un jardin, il faut en tailler certains pour permettre une croissance équilibrée des autres. Certains sont malades, d'autres meurent et doivent être remplacés. Exiger une déclaration préalable pour tailler, abattre et remplacer des arbres ou arbustes me paraît complètement inutile. Ça va accroître de manière considérable la charge de travail des services techniques de la commune, sans apporter la moindre plus-value paysagère. Peut-être n'ai-je pas bien lu le règlement écrit, mais si celui-ci ne se limite pas à certains sujets remarquables, cette mesure disproportionnée s'apparenterait à un excès de pouvoir. Je vous prie de bien vouloir, Madame le Commissaire enquêteur, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.

Réponse :

Le règlement écrit du PVAP indique que « les arbres sont conservés sauf exceptions suivantes : [...] (A) État sanitaire ou mécanique de l'arbre, attesté par une expertise ; (B) Risque sanitaire pour les autres arbres, attesté par une expertise ; (C) Arbre portant atteinte aux biens et/ou aux personnes, attesté par une expertise ; (D) Projet d'intérêt général, sous réserve du maintien du principe paysager initial et/ou d'une composition paysagère d'ensemble ; (E) Arbre exogène introduit, provoquant un déséquilibre écologique ou une modification des milieux naturels ; (F) Arbre dont la présence est contradictoire avec la gestion des milieux naturels ». Ainsi, le PVAP demande la préservation des arbres et prévoit des exceptions qui permettent l'abattage dans des cas bien précis, notamment en cas de maladie (état sanitaire).

Par ailleurs, la taille et l'élagage ne sont pas interdits par le PVAP et relèvent du Code civil. Conformément au Code de l'urbanisme, l'abattage d'arbre, au sein d'un Site Patrimonial Remarquable, est soumis à déclaration préalable. Ainsi, il revient donc au demandeur de joindre à la demande de coupe ou d'abattage d'arbre une expertise démontrant l'atteinte aux biens et/ou aux personnes.

Courriel n°17 5/11/2024 (en complément du courriel n°14)

M. Hubert VERMEERSH

Je suis le propriétaire de la maison sise au 69 de la rue Saint Guirec à Ploumanac'h, 22700 Perros Guirec. J'ai été informé hier soir par ma fille Geneviève de l'enquête publique et du mail qu'elle vous a envoyé. C'est pourquoi je vous envoie quelques informations complémentaires.

Les deux propriétés 67 et 69 rue Saint Guirec à Ploumanac'h (Perros Guirec) ont une origine commune ainsi qu'en atteste l'acte de vente de 1935 des auteurs du 67 aux auteurs du 69. Cet acte contient page 14 le plan de division qui montre qu'en 1935 il n'y avait que les parties habitation pour le 67 et commerce et habitation pour le 69 (la partie commerce a été affectée à l'habitation par mes prédécesseurs). La partie habitation du 69 mesure 10.67 mètres de long sur 5.65 mètres de large au sol (voir plan de 1935). Ces parties habitations du 67 et du 69 me sembleraient donc devoir avoir la même classification au plan architectural : soit « balnéaire ou néo-bretonne » (type R sur le règlement graphique), soit « immeubles non protégés » (gris clair sur le règlement graphique).

Les extensions du 69 ont été réalisées dans les années 70 et 80 par mes prédécesseurs (artisan peintre et vitrier). Elles ne sont pas de bonne qualité et n'ont aucun caractère architectural ou esthétique puisqu'elles sont construites sans

fondations, murs en parpaings pour la partie atelier et en plaques de fibrociment amianté et verre à vitres pour la partie garage. La toiture est en fibrociment amianté et tôles plastiques armé, elle est poreuse et cause des infiltrations pour la partie garage. Ces extensions dégradent fortement l'aspect esthétique de la maison. Elles ne me semblent donc pas pouvoir entrer dans la qualification de « balnéaire ou néo-bretonne » (type R sur le règlement graphique) mais devoir plutôt être classées comme « immeubles non protégés » (gris clair sur le règlement graphique).

Vous trouverez en pièce jointe le plan de division de 1935 (page 14 de l'acte de vente), quelques photos des parties atelier et garage, les éléments graphiques que ma fille vous a déjà envoyés.

Je vous remercie par avance de bien vouloir prendre en compte ces éléments pour vos décisions et me tiens à votre disposition pour vous communiquer les éléments complémentaires dont vous pourriez avoir besoin.

Je vous prie, Madame, de croire en ma meilleure considération.



Réponse :

Les dépendances ont été incluses car elles font partie de la même entité bâtie que la construction principale sur le cadastre ; d'où le repérage de celles-ci en immeuble protégé (gris foncé). Toutefois, le règlement écrit indique que « la démolition des immeubles protégés est interdite, excepté pour les ajouts ultérieurs annexés aux immeubles protégés » (p. 28). La démolition des dépendances en parpaing est donc possible.

Courriel n°18 6/11/2024

M. NICOLAS (Découvre le monde voyage et sport en famille)

Objet : Observations sur le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec

Je suis Martine Cornet, j'habite au 5 rue du Gonet à Trestrignel 22700 Perros Guirec. Ma famille a fait construire la maison que j'occupe alors que nombreuses parcelles étaient des champs. Déjà mes arrières grands parents avaient construit une des villas balnéaires de Trestrignel qui se trouve sur les hauteurs.

Voici mes questions et demandes suivantes relatives au PVAP (Règlement écrit et graphique.) et à l'interprétation du rapport de présentation que vous portez à connaissance des citoyens

- 1) Concernant mes remarques sur les pages 74 et 75 du règlement écrit du PVAP :

Une hauteur maximale est précisée pour les terrains en pente de plus de 10%. Mais pour les terrains avec des pentes de moins de 10%, mis à part la précision d'une hauteur maximale reprise dans le document graphique, pour certaines parcelles, aucune hauteur n'est précisée pour les constructions neuves. Le nouveau SPR me semble beaucoup moins précis sur la notion de hauteur. Il est à mon sens indispensable de préciser davantage les choses pour les terrains avec des pentes de moins de 10%. Il me semble qu'il y a là une diminution de la protection qui est assurée par le SPR actuel et il ne me semble pas, que l'un des objectifs du PVAP soit de moins protéger demain le site de Trestrignel.

Réponse :

Un chapitre dédié à la hauteur des constructions neuves est développé dans le règlement écrit du PVAP (2.3.4.3, p. 71). L'analyse de la remarque ci-dessus permet de pointer une erreur de vocabulaire qui sera rectifiée dans le règlement

écrit. Le terme « surélévation » sera remplacé par « nouvelle construction » dans la règle qui sera donc reformulée comme suit : « En cas de constructions comprises entre deux constructions à gabarits en rupture d'échelle, la nouvelle construction se rapporte aux gabarits de la construction la plus proche répondant aux gabarits moyens de la rue ».

- 2) Observation sur la préservation de la vue sur mer depuis mon domicile (parcelle 15 du PLU) ainsi que sur le respect de l'identité du quartier de Trestrignel. La mise en place de ce nouveau PVAP entraînera-t-elle une modification du PLU notamment sur les parcelles en Zone UCa avec des habitations non classées ? Est-ce que la réglementation de la zone UCa va changer (moins de 50% d'occupation de la parcelle et Hauteur maximum des bâtiments de 9,5 m à la faîtière) ? Si tel est le cas, il serait regrettable que les parcelles actuellement classées en zone UCa puissent accueillir des bâtiments dont l'aspect et la hauteur nuiraient à la vue des parcelles situées en arrière (maison classé ou non classé), les privant de leur perspective et dégradant l'esthétique générale de l'amphithéâtre de Trestrignel. Le PVAP ayant pour objectif d'améliorer la protection et la valorisation de ce territoire, il serait dommageable de voir des constructions inesthétiques ou des barres d'immeubles en front de mer (le long du parking), car cela compromettrait l'identité de Trestrignel. Quelles mesures ou recommandations envisagez-vous pour éviter une telle situation ? Serait-il possible d'affirmer une hauteur maximale de construction pour les habitations neuves ou les rénovations dans la zone UCA (logement classé et non classé)?

Réponse :

Le PVAP constitue une servitude d'utilité publique, annexé au document d'urbanisme. Il se superpose donc au PLU et n'entraîne pas de modification de son zonage. De plus, il convient de rappeler qu'un chapitre dédié à la hauteur des constructions neuves est développé dans le règlement écrit du PVAP (2.3.4.3., p. 71) qui empêche la construction de bâtiments en rupture d'échelle tels que des barres d'immeuble. A cela s'ajoute, au niveau du secteur de Trestrignel, l'identification de trois cônes de vue dont l'objectif est de maintenir les points de vue sur le paysage et le cadre urbain exceptionnel de Perros-Guirec, en interdisant « les éléments bâtis et paysagers émergeant en hauteur qui viendraient occulter ou porter atteinte à un élément qualitatif perçu » (p. 27). Enfin, le règlement écrit impose aux constructions neuves de présenter un épannelage dans la pente permettant ainsi de limiter les ruptures d'échelles et les mauvaises insertions des bâtiments dans le paysage, ainsi que le blocage des vues.

- 3) Ma dernière remarque concernant le GR 34, je remarque que la carte graphique indique bien le tracé actuel de ce sentier côtier en tant qu'élément à valoriser. Sur la légende, les chemins y sont décrits comme des « passages ou liaisons piétonnes à maintenir ou à créer ». Or, je n'ai trouvé aucune mention explicite dans le document écrit concernant la préservation et l'entretien du GR 34, ce qui semble en contradiction avec la carte graphique jointe au dossier (AO Balnéaire et le Bourg_20231207_Varretprojet.pdf), dont une capture est visible ci-dessous.

La préservation, la rénovation et l'entretien de ce sentier à Trestrignel sont négligés depuis de nombreuses années, alors même que ce chemin revêt une importance paysagère, architecturale, touristique et locale, contribuant à faire connaître l'identité de Trestrignel et soutenant votre démarche de protection et de valorisation du territoire. Serait-il possible d'ajouter des précisions dans le règlement écrit du PVAP pour l'entretien du GR34 de Trestrignel sur la gouvernance et la rénovation de ce « bien public » ? Un engagement écrit pourrait-il être pris avec les différents acteurs concernés afin d'assurer la préservation de cette ressource qui valorise le littoral ?



Dans l'attente de la prise en compte de mes demandes et des réponses à mes questions

Réponse :

Une servitude de « passage des piétons sur le littoral » (UL9) est déjà inscrite sur l'ensemble du GR 34 dans le Plan Local d'Urbanisme. L'idée étant de ne pas doubler les prescriptions, le choix opéré lors de l'élaboration du règlement graphique du PVAP était de ne pas identifier le GR. Par ailleurs, il convient de noter que le littoral étant changeant, les aléas peuvent modifier sa topographie et ainsi le tracé du GR peut être amené à évoluer. Le fait de ne pas multiplier la même prescription permet donc de limiter le nombre de procédures de modification des documents à réaliser si le tracé était amené à évoluer. Par conséquent, la remarque permet de pointer une erreur d'identification sur le règlement graphique du PVAP qui sera rectifiée : l'identification du GR 34 sur la Pointe du Château sera retirée.

Courriel n°19 6/11/2024

M. Thierry RAOUL

Objet : Observations sur le PVAP de Perros-Guirec

L'intention de ce message est de prendre part à l'enquête publique concernant le projet de PVAP de Perros-Guirec et les documents soumis à cette enquête en octobre 2024.

Tout d'abord je note favorablement l'extension des domaines et éléments répertoriés comme devant faire l'objet de protection patrimoniale.

Sans compétence particulière en matière d'urbanisme et de construction, je note cependant très favorablement l'élaboration de règlements précis et de recommandations concernant les rénovations et constructions neuves dans les nouveaux domaines.

Cependant je suis loin d'être rassuré quant à la protection effective des patrimoines naturels et urbains perrosiens.

Ma première inquiétude a trait à l'omission d'importantes zones et éléments de Perros-Guirec.

Le secteur de Trestraou est omis. Aujourd'hui il n'est protégé que par la présence du centre de congrès, classé récemment aux monuments historiques

Serait-ce que ce secteur est considéré comme déjà perdu pour l'esthétique ? Je constate que rien n'a été fait pour mettre terme à une dérive urbanistique entamée dans les années 1980. On a encore récemment accordé un permis de construire au début de l'avenue du Casino, derrière l'actuel Kasino. On obtient progressivement une bétonisation absolue de ce secteur, avec des constructions sans intérêt. Une densification extrême de la population, essentiellement saisonnière, a été réalisée, maintenant irréversible. Seul le bâtiment du Kasino a très respectueusement restauré la silhouette de l'ancien Grand Hôtel.

La mairie elle-même participe à la curée en vendant un terrain rue de Trébuic et accordant un permis de construire impliquant la coupe de vieux arbres. On sait que le remplacement numérique des arbres coupés n'a rien d'équivalent, en général, à la préservation d'anciens arbres. Cette rue est jusqu'à présent une merveille de nature qu'il était impératif de préserver.

Dans ces conditions où la mairie abandonne ses terrains, je suis extrêmement préoccupé, et pas seulement pour la rue de Trébuic.

Dans le secteur du bourg de Perros-Guirec nouvellement créé, l'ancienne villa Silencio de Maurice Denis n'est toujours pas classée, de même que la villa Hédraou, premier casino historique de la ville. Ces deux bâtiments constituent en quelque sorte la genèse du Perros actuel, et sont à l'origine de tout son développement touristique. On protège mal le riche capital historique de la ville.

Réponse :

La Villa Silencio et la Villa Hédraou sont protégées au sein du PVAP en tant qu'« immeubles protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur ».

Concernant Ploumanach' il est très intéressant d'avoir créé un secteur protégé, pour le cadre urbain, mais surtout pour le cadre naturel. On sait que le secteur a été élu "Village Préféré des Français" en 2015, pour son bonheur autant que pour son malheur. Cette élection a probablement participé à l'émergence de projets immobiliers. Ces mêmes projets, attirés par un cadre qu'ils finissent par dénaturer, quelle tristesse.

Je prends pour exemple les nombreuses constructions en cours près de la rue des Frères Tilly, dans ce qu'il restait de champs au-dessus de la grève de Saint Pierre. Aucune des maisons ne respecte les constructions traditionnelles.

Couvertures de toits en métal sombre, pas de granit rose aux bordures de fenêtres. A ce sujet le règlement ne dit rien, même dans les secteurs créés. Seules les constructions existantes en travaux de restauration seront protégées par certains paragraphes du règlement.

Je prends pour autre exemple la construction autorisée très récemment à Ploumanach' au 169 rue Saint Guirec, les Terrasses de Roz Roch. Cet ensemble préempte désormais la vue sur la lande et le chaos de granit qui était encore possible il y a deux ans depuis le parking de la place Saint Guirec. Il ne reste que la vue sur un mur de béton très haut.. Je prends l'exemple de ce bâtiment pour illustrer l'idée que la zone délimitée est insuffisante. En effet ce bâtiment est situé il me semble en limite de la nouvelle zone. Cette zone n'empêcherait donc pas dans le futur les constructions de ce type. A cet endroit il ne suffit pas de tracer une limite là où la lande a été jusque-là protégée, et d'ailleurs plus par la loi littoral que par un règlement municipal. Il aurait fallu une mesure qui protège à la fois le terrain naturel et la vue sur ce terrain.

Je note enfin dans le secteur urbain de Ploumanach' une prolifération d'enseignes et de constructions commerciales à l'esthétique douteuse dans le secteur proche de la grève de Saint Guirec.. Un véritable far-west. Le règlement ne semble pas assez directif pour imposer une unité esthétique respectueuse de l'habitat traditionnel. On a sacrifié aux marchands ce qui ne sera bientôt qu'un souvenir du village préféré des Français, au mieux imprimé sur les magnets pour frigos

Plus généralement je note que le capital nature de Perros-Guirec est très menacé et que les nouvelles zones ont omis de grandes surfaces aujourd'hui riches de biodiversité.

On a omis toute la lande dans le secteur de la Clarté entre la rue de Mez Gouez et la zone d'activité de Kergadic. Au beau milieu de ce secteur on a récemment accordé plusieurs permis de construire chemin de Kernon, dans une zone particulièrement préservée et très riche en biodiversité. Il existe d'ailleurs une zone humide tout près. Comment cette zone est-elle protégée ? Et l'ancien lavoir de Mez Gouez ? On y voit très souvent des chevreuils se promener en groupe. Tout près se trouve également un secteur mentionné par l'inventaire du PVAP comme zone de présomption de prescription archéologique (page 15 de l'inventaire, secteur 4).

Dans ce secteur il existe enfin plusieurs bunkers de la dernière guerre, abritant eux mêmes une espèce de chauve souris menacée. Ces bunkers sont très remarquables d'un point de vue historique. Je note au passage que l'inventaire ne répertorie aucun bunker à part celui de la pointe du Château.

Aujourd'hui dans ce secteur on a viabilisé un grand terrain sur d'anciennes terres agricoles, au lieu-dit de Kergadic. Un agrandissement des routes attenantes sera peut-être nécessaire dans les années à venir par les futurs habitants, ou par les futurs résidents secondaires.

Va-t-on transformer ce havre de nature en lotissements comme cela se produit actuellement près de la rue des Blés d'Or ? Ces lotissements de la rue des Blés d'Or recouvrent d'ores et déjà très précisément un secteur mentionné par l'inventaire du PVAP comme zone de présomption de prescription archéologique (page 15 de l'inventaire, secteur 8). Quelle assurance de protection accorder à cet inventaire ?

Le développement urbain actuel mange sur des terres agricoles ou sur des espaces naturels. Cela va à total contresens de la loi ZAN, et de toutes les réserves actuelles contre la bétonisation. Tout se passe comme s'il s'agissait de profiter du laxisme actuel pour tout gâcher, de peur et avant qu'une loi n'intervienne.

En conclusion Perros-Guirec possède un très riche capital nature et urbain, capital qu'on est en train d'abandonner aux promoteurs et au mirage d'un tourisme de masse. Un calcul de court terme, car dans peu de temps l'érosion de ce capital fera perdre à Perros-Guirec une grande part de son attractivité. Ce PVAP ne rassure pas, il est minimaliste. Sa protection devrait s'étendre bien au-delà.

Réponse :

Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Perros-Guirec n'est pas l'objet de la présente enquête publique. La révision du périmètre a été lancée, par délibération du Conseil communautaire en date du 25 juin 2019. Après avoir reçu l'avis favorable de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture le 16 septembre 2021, la proposition du nouveau périmètre du SPR a fait l'objet d'une enquête publique du 19 avril 2022 au vendredi 20 mai 2022. Dans ses conclusions, la commissaire enquêtrice a rendu un avis favorable à la révision du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec. Par arrêté en date du 23 août 2022, le ministère de la Culture a modifié le périmètre du SPR de Perros-Guirec en définissant deux secteurs que sont « Balnéaire et littoral » et « Ploumanac'h ».

Il convient également de rappeler que, tout au long de la procédure de révision du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec, plusieurs actions de communication et de concertation ont été mises en œuvre. Plusieurs articles d'information ont été publiés dans le journal d'information communautaire Magazine T, dans le journal municipal Vivre à Perros ainsi que sur les sites internet et les réseaux sociaux de LTC et de Perros-Guirec. D'autres articles, à destination de la presse locale, ont été rédigés (Le Télégramme, Ouest France, Le Trégor). Par ailleurs, un atelier patrimoine a été organisé en août 2020, un questionnaire a été distribué à l'occasion et une exposition publique en extérieur a été mise en œuvre. Ces actions ont permis d'informer et de consulter les habitants dès la phase de révision du périmètre du SPR menée par la Ville de Perros-Guirec et Lannion-Trégor Communauté.

Les Périmètres délimités des abords (PDA) dont l'élaboration et l'enquête publique se sont déroulées conjointement à celle de la révision du périmètre du SPR et qui ont été approuvés par arrêtés préfectoraux en date du 7 novembre 2022, permettent de prendre le relais, en termes de protection du patrimoine paysager et architectural, dans des secteurs exclus du périmètre du SPR.

Enfin, il convient de souligner que le Plan local d'urbanisme intercommunal valant Programme local de l'Habitat (PLUi-H), prescrit par Lannion-Trégor Communauté et actuellement en cours d'élaboration, prévoit un volet patrimonial visant à protéger, sur l'ensemble du territoire et en dehors des SPR existants, les éléments bâtis caractéristiques et d'accompagner les projets de restauration, réhabilitation et d'extension du patrimoine bâti ancien.

Courriel n°20 6/11/2024

M. Bernard DUMERGUE

Objet : Questions et commentaires sur le projet de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de Perros-Guirec

Ce courriel est adressé à Madame Martine VIART, commissaire enquêtrice pour l'enquête publique concernant le projet de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de Perros-Guirec.

Chère Madame,

Je possède en indivision avec mes cinq frères et sœurs une maison secondaire sur le port de Ploumanac'h, située au 60 chemin de la Pointe, parcelle AD 271. Elle a été construite par mes grands-parents maternels (M et Mme ROLLAND) et a été achevée en 1934.

A ce titre, je souhaite vous faire part de quelques questions et commentaires concernant le projet de PVAP de Perros-Guirec soumis à l'enquête publique en cours.

Je tiens d'abord à remercier le personnel de la mairie de Perros-Guirec. N'étant à Perros-Guirec que pour quelques jours, je n'ai pas pu me rendre à la mairie un jour de votre permanence, mais il m'a été permis de consulter confortablement et longuement le dossier en mairie le jeudi 24 octobre 2024.

Mes questions et commentaires sont les suivants :

1. Zone d'application du PVAP

Je note que le PVAP ne s'appliquera que dans la zone des deux Sites de Patrimoine Remarquable de Perros-Guirec. Ne serait-il pas possible, par souci d'homogénéité, que le PVAP soit rendu (immédiatement ou par la suite) applicable en dehors de ces zones ? Je constate que le SPR de Ploumanac'h exclut une partie importante à l'est du village et la zone de La Clarté bien que de bâti parfois similaire, avec certaines maisons remarquables dont certaines parfois très proches de la zone littorale protégée des "Landes de Ploumanac'h" ou du tertre à la Clarté et dont la conservation me semblerait tout autant nécessaire que celles situées dans la zone du SPR.

Au vu des modifications malheureuses que l'on constate dans la zone Ploumanac'h / La Clarté, il me semble que les règles d'urbanisme actuellement en vigueur ne protègent de toute évidence pas assez le patrimoine bâti.

Réponse :

Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Perros-Guirec n'est pas l'objet de la présente enquête publique. La révision du périmètre a été lancée, par délibération du Conseil communautaire en date du 25 juin 2019. Après avoir reçu l'avis favorable de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture le 16 septembre 2021, la proposition du nouveau périmètre du SPR a fait l'objet d'une enquête publique du 19 avril 2022 au vendredi 20 mai 2022. Dans ses conclusions, la commissaire enquêtrice a rendu un avis favorable à la révision du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec. Par arrêté en date du 23 août 2022, le ministère de la Culture a modifié le périmètre du SPR de Perros-Guirec en définissant deux secteurs que sont « Balnéaire et littoral » et « Ploumanac'h ».

Il convient également de rappeler que, tout au long de la procédure de révision du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec, plusieurs actions de communication et de concertation ont été mises en œuvre. Plusieurs articles d'information ont été publiés dans le journal d'information communautaire Magazine T, dans le journal municipal Vivre à Perros ainsi que sur les sites internet et les réseaux sociaux de LTC et de Perros-Guirec. D'autres articles, à destination de la presse locale, ont été rédigés (Le Télégramme, Ouest France, Le Trégor). Par ailleurs, un atelier patrimoine a été organisé en août 2020, un questionnaire a été distribué à l'occasion et une exposition publique en extérieur a été mise en œuvre. Ces actions ont permis d'informer et de consulter les habitants dès la phase de révision du périmètre du SPR menée par la Ville de Perros-Guirec et Lannion-Trégor Communauté.

Les Périmètres délimités des abords (PDA) dont l'élaboration et l'enquête publique se sont déroulés conjointement à celle de la révision du périmètre du SPR et qui ont été approuvés par arrêtés préfectoraux en date du 7 novembre 2022, permettent de prendre le relais, en termes de protection du patrimoine paysager et architectural, dans des secteurs exclus du périmètre du SPR.

Enfin, il convient de souligner que le Plan local d'urbanisme intercommunal valant Programme local de l'Habitat (PLUi-H), prescrit par Lannion-Trégor Communauté et actuellement en cours d'élaboration, prévoit un volet patrimonial visant à protéger, sur l'ensemble du territoire et en dehors des SPR existants, les éléments bâtis caractéristiques et d'accompagner les projets de restauration, réhabilitation et d'extension du patrimoine bâti ancien

2. Rayons d'abord des monuments historiques

Il est précisé au paragraphe 1.2 du Règlement écrit que "les effets d'abords des monuments historiques sont suspendus dans le SPR". Je comprends que les règles applicables à l'intérieur de ces zones ne seront plus à considérer, mais n'est-ce pas au risque d'avoir des règles finalement moins disantes dans ces zones ? Ne devrait-on pas au contraire stipuler que les règles du PVAP sont additionnelles à celles déjà applicables à l'intérieur des rayons d'abord des monuments historiques ?

Réponse :

Les Périmètres délimités des abords (PDA) se superposent au Site Patrimonial remarquable et à son PVAP. Toutefois, ce sont bien les règles du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine qui s'appliquent dans le secteur du PDA compris dans le SPR, et non plus les effets d'abords des monuments historiques.

3. Classification des immeubles bâtis

Le classement des immeubles bâtis est défini par les règlements graphiques qui sont notés comme "non opposable". Je comprends par là qu'un propriétaire et nulle autre personne ne pourra contester le bien-fondé de la classification par typologies spécifiée dans la pièce graphique. Est-ce bien le cas ?

Réponse :

La mention « non opposable » a été ajoutée dans le cadre de l'enquête publique afin d'indiquer qu'il s'agit de documents pour l'instant non approuvés et donc ne s'appliquant pas encore aux demandes d'urbanisme.

Sur le plan, certains immeubles en gris clair ne sont pas classifiés. Est-il correct de considérer que seules les règles générales du PVAP s'appliqueront à ces bâtiments ? Qu'en est-il alors des bâtiments non classés situés dans la zone d'application de PVAP et précédemment à l'intérieur des rayons d'abord des monuments historiques qui ne seront plus applicables ?

Réponse :

Les bâtiments identifiés en gris clair correspondent aux « immeubles bâtis pouvant être conservés, améliorés, démolis ou remplacés, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère ». Cette dénomination est imposée par la légende nationale fixée par l'arrêté ministériel du 10 octobre 2018. Dans le règlement écrit, un chapitre dédié aux « immeubles bâtis non protégés » (p. 60) indique les règles qui s'appliquent à ces bâtiments.

4. Réversibilité de modifications antérieures

Le sujet de modifications antérieures apparaît au paragraphe 2.3.1 en italique et hors texte "si quelques modifications inadaptées ont eu lieu, elles sont réversibles et ont vocation à être effacées pour que l'immeuble retrouve une facture assez proche de sa construction".

On ne peut malheureusement constater que beaucoup de maisons ou hôtels ont subi bien plus que des "modifications inadaptées" mais des transformations extrêmement importantes et trop souvent dommageables (par exemple création de baies vitrées, remplacement des menuiseries, stores, volets roulants en plastique, enduits sur mur en

pierre, etc). La phrase précédente écrite en italique et hors texte me semble bien faible pour obtenir des propriétaires des actions correctives. Il faudrait a minima que la phrase apparaisse dans les règles générales et que la rédaction en soit plus incisive pour que l'autorité de régulation puisse imposer l'effacement des modifications inadaptées non irréversibles quand c'est nécessaire.

Réponse :

Les paragraphes indiqués, en introduction des chapitres, en italique, constituent un préalable et permettent d'exposer l'objectif vers lequel les règles qui suivent dans le chapitre tendent. Le PVAP n'a pas d'effet rétroactif, les règles s'imposent uniquement aux demandes d'urbanisme futures.

5. Matériau des fenêtres

Les chapitres 2.3.1.N.3.1 et 2.3.1.N.3.2 (avec N de 2 à 7) intitulés "menuiseries" édictent des règles concernant les matériaux des fenêtres qui diffèrent selon les classes des bâtiments, comme suit :

N=2=>Penty (P)	PVC et aluminium interdits
N=3=>Villa à Travées régulières (T)	PVC et aluminium interdits
N=4=>Maison de Référence (R)	PVC interdit
N=5=>Villas balnéaires (V)	PVC et aluminium interdits
N=6=>Hôtels (H)	PVC interdit
N=7=>Edifices singuliers (S)	PVC interdit

Ces différences de règlement sont difficiles à comprendre car la classification de certaines maisons pourrait être discutable (par exemple entre en T, R et V), et les maisons concernées sont parfois mitoyennes. De plus, l'usage comme maison ou hôtel, pourrait varier et entraîner un changement de classification donc de règle. Il me semblerait bien plus simple, lisible et homogène que les mêmes règles s'appliquent à toutes les classes de bâtiments.

Considérant les progrès faits dans les huisseries en aluminium, en particulier concernant les teintes, l'interdiction de ce matériau peut paraître trop sévère. Si ce n'est pas l'avis des rédacteurs du PVAP, ne conviendrait-il pas au contraire de poser son interdiction pour tous les bâtiments catégorisés ?

Enfin, il me semblerait important d'imposer un principe d'harmonisation entre les façades visibles en même temps (pour les fenêtres et les volets).

Réponse :

Les maisons de référence balnéaire ou néo-bretonne (R) datent du 2^{ème} et 3^{ème} quart du XX^{ème} siècle. Jusqu'alors non protégées dans l'ancienne ZPPAUP, elles constituent la plus récente typologie de constructions protégée au titre du SPR. L'aluminium a commencé à être utilisé pour les châssis à partir du XX^{ème} siècle. A partir de la 2^{ème} moitié du XX^{ème} siècle, l'aluminium se répand et tend à se démocratiser, période durant laquelle sont construites les maisons de référence balnéaire et néo-bretonnes. Les édifices singuliers regroupent des constructions hétéroclites qui disposent de contraintes techniques et d'usage différentes pour lesquels une souplesse en termes de matériaux des menuiseries est nécessaire (par exemple, vitrage pour la chapelle, aluminium pour l'abri du canot de sauvetage).

Ces considérations expliquent les différences de matériaux pour les menuiseries entre les typologies architecturales dans le règlement écrit du PVAP. Toutefois, l'analyse de la remarque a permis de pointer une erreur matérielle puisque les hôtels de voyageurs (H) qui datent du XIX^{ème} et XX^{ème} siècles, présentaient à l'origine des menuiseries en bois. La règle relative aux matériaux des menuiseries des hôtels de voyageurs sera donc reformulée comme suit : « Les menuiseries sont en bois peint. Le PVC et l'aluminium sont interdits ».

6. Partition des fenêtres

Il est précisé aux chapitres 2.3.1.N.3.2 (avec N de 2 à 7) que les "petits bois sont en saillie du vitrage" et que les menuiseries grand jour sont interdites. Le glossaire en annexe précise qu'un vitrage grand jour est un vitrage qui ne présente pas de partition. L'intention est-elle bien d'imposer des partitions même sur les fenêtres en aluminium ?

Réponse :

Les règles édictées dans le règlement écrit sont cumulatives. Les règles citées dans la remarque ci-dessus s'appliquent donc également dans le cas d'une menuiserie en aluminium.

7. Volets

Les chapitres 2.3.1.N.3.3 (avec N de 2 à 6) sur les volets diffèrent quelque peu (voir attachement) sans que cela n'apparaisse bien logique. Comme pour les fenêtres, je suggère une règle identique sur les volets. Pourquoi par exemple n'y a-t-il pas de restriction de matériau de volets sur la classe Penty ?

Concernant l'interdiction ou non des volets en aluminium, il faudrait mieux que cela soit homogène avec celle des menuiseries des fenêtres. Considérant les progrès faits dans les volets en aluminium, en particulier concernant les teintes, l'interdiction de ce matériau peut paraître trop sévère. Ne peut-on pas poser comme principe que les volets en aluminium ne soient autorisés qu'avec des fenêtres en aluminium et sous réserve d'harmonie de finition et de teinte ?

Réponse :

La rédaction des règles sera uniformisée dans l'ensemble des chapitres relatifs aux immeubles protégés, pour chaque typologie architecturale.

8. Terrasses et autres aménagements temporaires

Les terrasses neuves ne sont autorisées que hors façade sur rue. Mais des terrasses (temporaires ?) se sont multipliées récemment devant les hôtels, restaurants et cafés, en partie sur espace privé et en partie sur l'espace public. Par exemple sur le port de Ploumanac'h : hôtel des Rochers et crêperie du Port. Hormis la gêne que cela crée pour la circulation des piétons, cela crée des verrues très inesthétiques, parfois agrémentées de parasols très voyants !

Le PVAP une fois en vigueur pourra-t-il imposer la disparition des terrasses et autres aménagements temporaires non conforme aux règles édictées ?

Réponse :

Le règlement écrit du PVAP indique la règle suivante : « Les terrasses rapportées avec une structure indépendante posée sur le sol sont interdites » (2.3.6.2.4., p. 86). Cependant, le PVAP n'a pas d'effet rétroactif, les règles s'imposent uniquement aux demandes d'urbanisme futures.

9. Nuancier

Il serait souhaitable que le nuancier proposé à titre indicatif soit étayé par des références à un système reconnu (ex RAL).

Le carré blanc des menuiseries est-il blanc ou blanc cassé ?

Réponse :

Le PVAP ne peut indiquer de RAL. Le nuancier est proposé à titre indicatif. Le blanc dans le nuancier est un blanc cassé.

Je vous remercie par avance pour l'attention que vous voudrez bien porter à ces questions et ces remarques.

Pièce jointe

2.3.1.2.3.3 Volets

2.3.1.2.3.3.1 Dans le cas où les volets d'origine ou d'intérêt patrimonial ont été enlevés, ils sont réinstallés.

2.3.1.2.3.3.2 Les volets roulants sur les façades sur rue ou perçus de l'espace public sont interdits.

2.3.1.2.3.3.3 Les coffres de volets roulants visibles depuis l'espace public sont interdits.

2.3.1.3.3.3 Volets

2.3.1.3.3.3.1 Dans le cas où les volets d'origine ou d'intérêt patrimonial ont été enlevés, ils sont réinstallés.

2.3.1.3.3.3.2 Les coffres de volets roulants visibles depuis l'espace public sont interdits.

2.3.1.3.3.3.3 Les volets extérieurs en PVC, aluminium ou en bois lasuré ou vernis sont interdits.

2.3.1.4.3.3 Volets

2.3.1.4.3.3.1 Dans le cas où les volets d'origine ou d'intérêt patrimonial ont été enlevés, ils sont réinstallés.

2.3.1.4.3.3.2 Les coffres de volets roulants visibles depuis l'espace public sont interdits, sauf dispositions d'origine.

2.3.1.4.3.3.3 Les volets extérieurs en PVC, aluminium ou en bois lasuré ou vernis sont interdits.

2.3.1.5.3.3 Volets

2.3.1.5.3.3.1 Dans le cas où les volets d'origine ou d'intérêt patrimonial ont été enlevés, ils sont réinstallés.

2.3.1.5.3.3.2 Les coffres de volets roulants visibles depuis l'espace public sont interdits, sauf dispositions d'origine.

2.3.1.5.3.3.3 Les coffres de volets roulants visibles depuis l'espace public sont interdits.

2.3.1.5.3.3.4 Les volets extérieurs en PVC, aluminium ou en bois lasuré ou vernis sont interdits.

2.3.1.6.3.3 Volets

2.3.1.6.3.3.1 Dans le cas où les volets d'origine ou d'intérêt patrimonial ont été enlevés, ils sont réinstallés.

2.3.1.6.3.3.2 Les coffres de volets roulants visibles depuis l'espace public sont interdits, sauf des dispositions d'origine.

2.3.1.6.3.3.3 Les volets extérieurs en PVC, aluminium ou en bois lasuré ou vernis sont interdits.

PARCELLE AP 220 (14 BD CLEMENCEAU) ADDENDUM SUR LES COMMERCES



Une parcelle très proche du "triangle"



Une parcelle clairement en centre-ville, à la limite de l'hypercentre.



Une parcelle traitée très étrangement très différemment de ses voisines !

LES COMMERCES DE CENTRE-VILLE ONT BESOIN D'HABITANTS A PROXIMITE !

Face au développement et au réflexe de la voiture et du commerce en ligne, pour qu'un commerce "à pied" puisse survivre il faut un certain nombre d'habitants dans un certain rayon praticable à pied. Le nombre d'habitants nécessaire croît au fil des ans rendant nécessaire la densification des centres-villes et de l'enveloppe urbaine en générale.

De nombreuses villes s'en soucient en projetant une "Armature commerciale" basée sur leur SCOT. Ces armatures commerciales tendent à limiter la création de petits commerces en dehors des centres-villes. Pour autant cela ne crée pas de clients pour les centres-villes.

Par ailleurs, le vieillissement de la population renforce le besoin de logements à proximité de commerces accessibles à pied (centre et hypercentre).

Limiter l'offre en étalement urbain signifie augmenter l'offre en ville, à condition de pouvoir construire "dans la ville". Densifier en construisant « la ville sur la ville ».

PARCELLE AP 220

Cette parcelle présente une "dent creuse par division" qui pourrait accueillir la création d'au moins un logement supplémentaire. Le classement arbitraire et isolé de la parcelle empêcherait tout ajout futur de logement et serait donc en contradiction avec les lois et tendances nationales actuelles !

PERROS-GUIREC

L'hypercentre de Perros n'est absolument pas sinistré, loin de là. La quasi-totalité de l'offre est ouverte toute l'année et il y a un renouvellement non négligeable et même pourrait presque être envié par les autres villes voisines (boucherie/Trégastel, etc.). Toutefois certains "pas de porte" ne trouvent pas preneurs, et le développement d'une offre commerciale en périphérie (centre commercial Intermarché...) ne va pas contrebalancer cet état.

|

EXEMPLES DE COMMERCES NON EXPLOITES EN HYPERCENTRE DE PERROS :

Voici quelques photos de "pas de portes" actuellement non exploités ou en déstockage/liquidation. Photos prises uniquement dans l'hypercentre de Perros-Guirec, mais il y a d'autres commerces en recherche de locataires en centre-ville (rue Aristide Briand, Rue Joffre...).

En recherche officielle de locataire :



Réponse :

La demande de changement d'identification de la parcelle sera étudiée et prise en compte si sa pertinence est avérée.

Courriel n°22 6/11/2024

M. Vincent THILY

Objet : Observations liées à enquête publique en cours

Je sou mets ci-dessous quelques observations concernant l'enquête publique relative au Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Perros-Guirec.

(enquête publique ouverte du mardi 8 octobre 2024 à 9h00 au mercredi 6 novembre 2024 à 17h00)

1. Je ne trouve pas évidente la lecture du règlement écrit, notamment en ce qui concerne les règles sur les extensions. À la lecture du sommaire, seul le chapitre sur les extensions pour les immeubles protégés est identifiable. Le chapitre sur les extensions pour les immeubles non protégés n'est pas clairement affiché, ce qui peut porter à confusion.

Réponse :

Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. Les règles étant identiques dans les deux cas, les chapitres relatifs aux extensions des immeubles protégés et des immeubles non protégés seront regroupés dans un unique chapitre dédié aux extensions, vérandas et annexes, s'appliquant à la fois sur les immeubles protégés et non protégés.

2. Sur le même sujet, la lecture des règles sur les clôtures protégées, non protégées et neuves n'est pas facile car il faut aller voir à différents endroits du règlement pour connaître l'ensemble des règles.

Réponse :

Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. Afin de faciliter la lecture, les chapitres sur les clôtures non protégées et les clôtures neuves seront indiqués dans les règles urbaines (2.1.), à la suite du chapitre sur les murs de soutènement, murs de clôture, quais et cales.

3. Je ne comprends pas le sens de la règle p.32 « Les terrasses existantes ne peuvent pas être construites » ?

Réponse :

Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. La règle sera donc reformulée comme suit : « Il est interdit de construire sur ou à la place d'une terrasse existante ». Elle sera reprise, pour chaque typologie architecturale, dans le chapitre dédié aux immeubles protégés.

4. Enseigne drapeau (p. 87) : la dimension maximale indiquée (70 cm²) me paraît excessivement petite.

Réponse :

Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. La règle sera reformulée comme suit : « L'enseigne drapeau est de format carré de 0.70 m² au maximum. »

5. Règlement graphique : je suggère l'identification comme petit patrimoine, du transformateur électrique, situé au croisement de la rue de Senonnes et du boulevard Yvon Bonnot car il présente un réel intérêt. Il est entièrement en granite rose (cf photo jointe).

Réponse :

Le règlement graphique sera modifié afin d'identifier en tant qu'« élément extérieur particulier à protéger » le transformateur électrique (parcelle AS 214) cité dans la remarque ci-dessus. Par ailleurs, l'analyse de la remarque a permis de pointer un oubli qui sera rectifié sur le règlement graphique. Le transformateur situé sur la parcelle AE 179, sur le secteur Ploumanac'h, sera également identifié sur le règlement graphique, en tant qu'« élément extérieur particulier à protéger ». La liste exhaustive des éléments extérieurs particuliers dans le rapport de présentation et l'annexe du règlement écrit seront modifiées en conséquence.

6. Rapport de présentation (p. 76) : il me semble que les balades urbaines ne se sont pas déroulées en 2022 mais en 2023.

Réponse :

La date indiquée dans le rapport de présentation sera modifiée afin de rectifier l'erreur de datation identifiée par la remarque ci-dessus.

Je vous remercie pour la prise en compte de ces remarques,



Courriel n°23 6/11/2024 (complète l'observation R19-C19)

M. et Mme DUFUMIER Alain et Christine

Suite à notre déposition ce jour sur le registre du PVAP en mairie de Perros, nous vous remercions d'y annexer cette photo et notre demande de :

- mettre de la végétation pour dissimuler les containers pour verres et atténuer le bruit.
- élaguer les arbres qui cachent la vue et le paysage.

Avec nos remerciements



Réponse :

La remarque n'appelle pas de réponse particulière dans la mesure où elle n'a pas de lien direct avec le PVAP qui n'a pas vocation à imposer l'élagage d'un arbre qui relève du Code civil. Elle sera néanmoins étudiée par la Ville de Perros-Guirec.

Courriel n°24 6/11/2024 (complète l'observation R7-C7)

Mr Kerdudo et Me Porret 2 rue des pêcheurs 115 ter rue Saint Guirec

Suite à notre échange en mairie, je vous fais part à nouveau de ma surprise du changement d'identité de la parcelle 205 rue Saint Guirec et 2 rue des pêcheurs.

En effet, il s'agit d'une propriété privée où nous vivons avec nos enfants. Nous y garons nos voitures, nos enfants y jouent...

De plus nous envisageons de supprimer le hangar existant pour le remplacer par du bâti d'habitation s'intégrant mieux dans le paysage de Ploumanac'h.

En conséquence une telle décision va à l'encontre des biens privés, de nos projets et des lois nationales.

Dans l'attente de votre retour, cordialement,

Réponse :

Le hangar mentionné dans la remarque ci-dessus est identifié comme « immeuble bâti pouvant être conservé, amélioré, démoli ou remplacé », autrement dit comme immeuble non protégé. La démolition de ce bâtiment et la construction sur son emprise sont donc autorisées par le règlement écrit du PVAP. Le repérage de la parcelle en tant que « place, cour ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier » sera toutefois revu afin d'exclure les parties arrières de la construction principale.

Courriel n°25 6/11/2024

Citoyen à Perros

Objet : enquête publique sur le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de Perros-Guirec - observations

Madame la Commissaire-Enquêtrice,

Notre association souhaite vous soumettre les observations suivantes, d'un niveau général comme d'un niveau parcellaire.

Même si cela est en limite de cette enquête publique, nous souhaitons de nouveau mentionner que les contours de ces SPR, comme le fait que certaines zones de notre commune ne soient pas couvertes par un SPR (la Rade, partie ouest de Trestraou, ...) nous posent questions sur l'urbanisation de notre commune. Nous avons fait des observations dans ce sens lors de l'enquête publique de juin 2022. Nous voulons aussi souligner que certains immeubles ou parties d'immeuble bâti dans le reste de la commune ont des caractéristiques très proches des immeubles à protéger mentionnés dans ce PVAP, mais pourront évoluer de manière différente, voire être détruits et remplacés par un immeuble « moderne ».

Réponse :

Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Perros-Guirec n'est pas l'objet de la présente enquête publique. La révision du périmètre a été lancée, par délibération du Conseil communautaire en date du 25 juin 2019. Après avoir reçu l'avis favorable de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture le 16 septembre 2021, la proposition du nouveau périmètre du SPR a fait l'objet d'une enquête publique du 19 avril 2022 au vendredi 20 mai 2022. Dans ses conclusions, la commissaire enquêtrice a rendu un avis favorable à la révision du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec. Par arrêté en date du 23 août 2022, le ministère de la Culture a modifié le périmètre du SPR de Perros-Guirec en définissant deux secteurs que sont « Balnéaire et littoral » et « Ploumanac'h ».

Il convient également de rappeler que, tout au long de la procédure de révision du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec, plusieurs actions de communication et de concertation ont été mises en œuvre. Plusieurs articles d'information ont été publiés dans le journal d'information communautaire Magazine T, dans le journal municipal Vivre à Perros ainsi que sur les sites internet et les réseaux sociaux de LTC et de Perros-Guirec. D'autres articles, à destination de la presse locale, ont été rédigés (Le Télégramme, Ouest France, Le Trégor). Par ailleurs, un atelier patrimoine a été organisé en août 2020, un questionnaire a été distribué à l'occasion et une exposition publique en extérieur a été mise en œuvre. Ces actions ont permis d'informer et de consulter les habitants dès la phase de révision du périmètre du SPR menée par la Ville de Perros-Guirec et Lannion-Trégor Communauté.

Les Périmètres délimités des abords (PDA) dont l'élaboration et l'enquête publique se sont déroulés conjointement à celle de la révision du périmètre du SPR et qui ont été approuvés par arrêtés préfectoraux en date du 7 novembre 2022, permettent de prendre le relais, en termes de protection du patrimoine paysager et architectural, dans des secteurs exclus du périmètre du SPR.

Enfin, il convient de souligner que le Plan local d'urbanisme intercommunal valant Programme local de l'Habitat (PLUi-H), prescrit par Lannion-Trégor Communauté et actuellement en cours d'élaboration, prévoit un volet patrimonial visant à protéger, sur l'ensemble du territoire et en dehors des SPR existants, les éléments bâtis caractéristiques et d'accompagner les projets de restauration, réhabilitation et d'extension du patrimoine bâti ancien.

Nous resterons aussi très vigilants, comme il est indiqué dans la décision de la MRAE de ne pas soumettre ce PVAP à évaluation environnementale, aux évolutions et projets qui seront déployés dans ces deux zones. Nous sommes étonnés de ne pas voir mention de la gestion des risques (inondation, submersion, glissement de terrain, sécheresse, ...) dans cette décision. Les 2 SPR sont en effet dans des zones à risques, et cette gestion pourrait avoir une influence sur le règlement du PVAP (habitat, construction ou modification d'infrastructures, zones naturelles).

Réponse :

La remarque n'appelle pas de réponse particulière dans la mesure où elle n'a pas de lien direct avec le PVAP. Un plan de prévention des risques naturels d'inondation et submersion marine (PPRI-sm), prescrit par arrêté préfectoral en date du 13 octobre 2022, est actuellement en cours d'élaboration sur le territoire de Perros-Guirec. Une mention à ce sujet sera toutefois ajoutée dans le rapport de présentation du PVAP.

Dans l'introduction du rapport de présentation, il est mentionné que « les Sites patrimoniaux remarquables sont dotés d'outils de médiation et de participation citoyenne » : comment la ville de Perros-Guirec a-t-elle prévu de mettre en place cette participation, au-delà de la consultation et de l'enquête publique en cours ? Il nous semble important que cela soit aussi mentionné dans le cadre de ce PVAP.

Réponse :

Afin d'accompagner le SPR par des outils de médiation et de participation citoyenne, plusieurs dispositifs seront déployés par Lannion-Trégor Communauté et la Ville de Perros-Guirec. Tout d'abord, un guide pratique sera réalisé à l'issue de la procédure afin de communiquer auprès du plus grand nombre. Ce guide pratique, à vocation pédagogique, sera disponible en mairie et sur les sites internet de Perros-Guirec et de Lannion-Trégor Communauté.

Labellisée « Pays d'art et d'histoire » en 2022, Lannion-Trégor Communauté est dotée d'un service animation de l'architecture et du patrimoine engagé dans la mise en œuvre d'une politique des publics et la définition d'un programme d'actions culturelles (visites guidées, conférences, expositions, ...). Par ailleurs, conformément à ses engagements, Lannion-Trégor Communauté est engagée dans la création du Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine qui verra le jour à l'horizon 2029. Ces outils vont ainsi permettre, entre autres, de présenter, d'informer et de sensibiliser les habitants aux enjeux de l'évolution architecturale, urbaine et paysagère, et aux outils de protection du patrimoine existants sur le territoire, tels que les Sites Patrimoniaux remarquables. Le chapitre VI sur la médiation et participation citoyenne du rapport de présentation du PVAP sera complété par les éléments mentionnés ci-dessus.

Dans le même ordre d'idée, nous voudrions savoir comment le PVAP va prendre en compte les évolutions et les demandes de modifications au cours du temps. En effet, sur les parties graphiques du PVAP, des erreurs ont été repérées (oubli, élément inexistant, qualification à revoir, ...) que nous ne pouvons, par manque de temps, répertorier dans leur exhaustivité ; d'autre part, des arbres indiqués ont disparu suite à la tempête CIARAN, ou des bâtiments peuvent être modifiés au cours du temps, ou des chemins peuvent être créés... : ce ne sont que quelques exemples d'évolutions possibles.

Réponse :

Suite à tempête CIARAN, les services de la ville ont réalisé un nouveau travail d'identification des arbres remarquables : les modifications seront apportées au règlement graphique. Par ailleurs, il convient de rappeler que le règlement du PVAP peut évoluer et faire l'objet de modifications s'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale de ses dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti, urbain et paysager. La procédure de modification du PVAP est régie par les articles L. 631-4 et R. 631-6 à D. 631-11 du Code du patrimoine. La Commission locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR), chargée du suivi du document après son approbation, sera consultée sur tout projet de modifications du PVAP.

Enfin, un Atlas de la Biodiversité (inter)Communale existe à LTC, qui pourrait être une référence pour repérer les éléments marquants côté patrimoine végétal indiqués par les citoyens.

Réponse :

La remarque n'appelle pas de réponse particulière dans la mesure où elle n'a pas de lien direct avec le PVAP.

Point 1 - parties graphiques du PVAP

Questions globales :

Pourquoi les trames bleues et les zones humides n'apparaissent-elles pas dans les plans graphiques comme élément de référence ?

Réponse :

Le PVAP n'a pas vocation à faire apparaître sur le règlement graphique les trames bleues et les zones humides. Ces informations sont indiquées dans le Plan local de l'Urbanisme. Il convient également de rappeler que les PVAP sont soumis à une légende nationale fixée par arrêté ministériel en date du 10 octobre 2018.

Le GR34 n'est pas indiqué comme chemin.

Réponse :

Une servitude de « passage des piétons sur le littoral » (UL9) est déjà inscrite sur l'ensemble du GR 34 dans le Plan Local d'Urbanisme. L'idée étant de ne pas doubler les prescriptions, le choix opéré lors de l'élaboration du règlement graphique du PVAP était de ne pas identifier le GR. Par ailleurs, il convient de noter que le littoral étant changeant, les aléas peuvent modifier sa topographie et ainsi le tracé du GR peut être amené à évoluer. Le fait de ne pas multiplier la même prescription permet donc de limiter le nombre de procédures de modification des documents à réaliser si le tracé était amené à évoluer.

Les parcelles marquées partiellement dans une caractéristique (souvent en « espace libre à dominante végétale ») le sont-elles pour toute la parcelle ou juste pour ce qui est indiqué sur le graphique ? Avec cette seconde hypothèse, nombre d'entre elles seraient à corriger ! De même des parcelles intégrées dans des quartiers ne sont pas caractérisées, comme si la caractéristique qui « entoure » le quartier valait pour toutes les parcelles le composant ?

Réponse :

Les règles associées aux typologies identifiées par le règlement graphique s'appliquent uniquement sur ce qui est repéré. Ainsi une parcelle peut être partiellement impactée par des règles paysagères et/ou urbaines.

Quelques erreurs relevées :

SPR Balnéaire et Littoral

1. **parcelle AP315** (square Maréchal de Lattre de Tassigny) : ce parc, même de petite taille, n'est pas référencé : il nous semble à classer en « espace libre à dominante végétale », et les arbres (dont 5 platanes de même type et âge que ceux référencés Place de la France Libre) sont à noter comme « séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble ». (photo oct 2024) Pour information, cet espace est le seul square du centre-ville accessible PMR, sur lequel des animations ont lieu



Réponse :

La parcelle mentionnée dans la remarque ci-dessus fait l'objet d'un dépôt d'une autorisation d'urbanisme pour un projet d'intérêt général en cours d'instruction au regard du PLU et de la ZPPAUP en vigueur.

2. **parcelle AR368** (propriété place du Marché) : cette parcelle est à la fois boisée dans sa partie ouest et en rocaille à l'est ; il nous semble qu'elle devrait être référencée en « parc et jardins de pleine terre » ou « espace

libre à dominante végétale ». De plus, les arbres qui sont sur sa partie ouest sont à marquer en « arbre remarquable ».

Réponse :

Une partie de la parcelle AR 368 fera l'objet d'une requalification en « espace à dominante végétale » afin de garantir le maintien de la dominante végétale. Cette remarque s'applique également sur les parcelles voisines (AR 647, AR 577, AR 649 et AR 375) qui seront également identifiées, en partie, comme « espaces à dominante végétale ».

3. **parcelle AR386** (place du marché) : des espaces enherbés existent le long de la montée (photo Google août 2013) et au centre de cette place, qui n'ont pas été référencés ; les qualifier en « séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble » (photos oct 2024)



Réponse :

Conformément à ce qui est indiqué dans le rapport de présentation, les éléments identifiés en tant que « séquences naturelles » correspondent à des alignements végétaux dont l'intérêt réside dans la composition d'ensemble des sujets, et à des arbres urbains d'alignement, en accompagnement de voirie ou structurant un espace public. La végétation des espaces enherbés mentionnés dans la remarque ci-dessus ne correspond pas aux caractéristiques des « séquences naturelles ».

4. **parcelle AR364** (place du Marché – rue Théodore Botrel) : les arbres situés au sud de la parcelles ne sont pas mentionnés en « séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble » (photo oct 2024)



Réponse :

Les propositions d'ajout de repérage des arbres seront étudiées et prises en compte si leur pertinence est avérée.

5. **chemin noté entre les parcelles AP50 et AP51** : ce chemin n'existe plus depuis la décision du Conseil Municipal du 20 juin 2014 d'aliéner puis de vendre les parcelles concernées aux propriétaires des parcelles voisines ; il est à supprimer du graphique

Réponse :

Le règlement graphique sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. Le chemin identifié entre les parcelles AP 50 et AP 51 sera donc supprimé du règlement graphique.

6. **parcelle AP183** (Chemin de la Messe) : il manque les chemins (notés sur le plan cadastral) autour des rochers dits d'escalade, eux-mêmes à mentionner en tant que « autres éléments naturels » (photo Google 2024)



De même, le rocher situé dans la propriété de l'Hôtel Manoir du Sphinx (**parcelle AR98**) devrait aussi être référencé.

Le chemin dans la **parcelle AS41** manque (jonction rue Maurice Denis et boulevard de Trestrignel) n'est pas indiqué

Réponse :

L'inventaire des chaos dans le Site Patrimonial Remarquable est non exhaustif. Le choix opéré a été d'identifier en priorité les chaos présents sur des parcelles privées. Toutefois, le règlement graphique sera modifié afin d'identifier le chaos du Sphinx du fait de son importance. Une mention rappelant que l'inventaire du PVAP n'est pas exhaustif sera ajoutée en introduction du chapitre dédié aux éléments naturels identifiés (2.2.5, p. 26). Par ailleurs, il est proposé de reformuler, dans le règlement écrit du PVAP, la règle comme suit : « Les éléments naturels (chaos), même non repérés sur le règlement graphique, sont conservés. Ils ne doivent être ni détruits même partiellement, ni recouverts ».

Par ailleurs, la proposition d'ajout de repérage du chemin sera étudiée et prise en compte si leur pertinence est avérée.

7. **parcelle AS119** : cette parcelle n'est pas référencée comme « parc ou jardin de pleine terre » alors que toutes celles autour le sont : elle pourrait aussi être référencée comme « séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble » étant composée de plusieurs arbres anciens (photos oct 2024)



Réponse :

La parcelle AR 119 mentionnée dans la remarque ci-dessus fait l'objet d'un dépôt d'une permis de construire instruits au regard du PLU et de la ZPPAUP en vigueur.

8. **parcelle AV316** (parking du Carrefour City) : la sortie du parking sur la Place de l'Église n'est pas indiquée comme goudronnée. Il manque aussi le mur du parking de la pharmacie, qui longe le petit bâtiment indiqué sur le plan (photo Google oct 2020)



Réponse :

Un projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est actuellement en cours de réalisation, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) mené par Lannion-Trégor Communauté. Par ailleurs, il est rappelé qu'afin d'associer les Trégorrois à l'élaboration du PLUi-H, plusieurs modalités de concertation du public ont été fixées. Les contributions et observations du public peuvent :

- *Etre consignées dans les registres ouverts à cet effet dans les mairies des communes membres de Lannion-Trégor Communauté et au siège de Lannion-Trégor Communauté (aux jours et heures habituels d'ouverture des établissements correspondants) ;*
- *Etre adressées par voie postale en précisant que ces observations portent sur le PLUi-H à l'adresse : Lannion-Trégor Communauté, 1 rue Monge, CS 10761, 22307 Lannion Cedex ;*
- *Etre adressées par courriel à l'adresse suivante : pluih@lannion-tregor.com*

Le règlement graphique sera modifié afin de prendre en compte la deuxième partie de la remarque ci-dessus. Le mur qui longe la parcelle AV 475 sera donc identifié en tant que « mur protégé » sur le règlement graphique. Dans le cas du muret de la pharmacie, il n'avait pas été jugé d'intérêt patrimonial.

9. **parcelles AV326 et AV323** : la partie végétale existante se trouve sur la parcelle AV323 et non AV326

Réponse :

Le règlement graphique sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. La parcelle AV 326 ne correspondant pas aux critères des « espaces libres à dominante végétale », elle sera identifiée en tant qu'« espace libre ». L'analyse de la remarque a permis de pointer une erreur d'identification sur la parcelle AV 232 qui sera également identifiée en tant qu'« espace libre ».

10. **parcelle AW152** : un arbre remarquable (eucalyptus) manque (photo Google – oct 2020)



Réponse :

Les propositions d'ajout de repérage seront étudiées et prises en compte si leur pertinence est avérée.

11. **parcelle AP189** : cette parcelle, bien que cachée des rues de Trolay comme Malban car enclavée, est un espace « parc ou jardin de pleine terre » ; elle fait partie de la même propriété que la **parcelle AP190**, qui elle aussi pourrait prétendre à cette même caractérisation (comme les parcelles voisines au nord)

Réponse :

Les propositions d'identification des parcelles mentionnées dans la remarque ci-dessus seront étudiées et prises en compte si leur pertinence est avérée.

12. **parcelle AP142** : les trois arbres situés sur cette parcelle sont à noter comme « arbres remarquables » au même titre que ceux de la parcelle voisine AP141 de l'Hôtel des Costans (photo Google oct 2020)



Réponse :

Les propositions d'ajout de repérage des arbres seront étudiées et prises en compte si leur pertinence est avérée.

13. **parcelle AP141** : l'arbre remarquable noté sur la parcelle AP153 est sur la parcelle AP141 (photo Google oct 2020)



Réponse :

Les propositions d'ajout de repérage des arbres seront étudiées et prises en compte si leur pertinence est avérée.

14. **parcelle AP154** : présence d'un érable ancien à référencer comme arbre remarquable (photo nov 2024)



Réponse :

Les propositions d'ajout de repérage des arbres seront étudiées et prises en compte si leur pertinence est avérée.

15. **parcelle AP312** : un saule (maintes fois rabattu) est présent sur cette parcelle, rappelant le nom de cette propriété (villa Les Saules) : à caractériser en arbre remarquable ? (photo oct 2024)



Réponse :

Les propositions d'ajout de repérage des arbres seront étudiées et prises en compte si leur pertinence est avérée.

16. **parcelle AP422** : la haie de tilleul du côté de la rue des Bons Enfants semble bien être marquée comme « séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble » ; pourtant chaque arbre présent pourrait être considéré comme remarquable.



Réponse :

La valeur de l'ensemble réside dans sa composition en séquence.

Il manque aussi une telle « séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble » du côté Est de ces tilleuls et perpendiculaire à la rue des Bons Enfants



Réponse :

La séquence perpendiculaire à la rue des Bons enfants figure bien sur le règlement graphique.

17. **parcelle AO131** (hôtel Agapa) : 2 oliviers multiséculaires bordent l'allée qui mène à l'hôtel et un thuya à l'entrée piétonne.



Réponse :

Les propositions d'ajout de repérage des arbres seront étudiées et prises en compte si leur pertinence est avérée.

18. **parcelle AO44** : une double rangée de chênes verts devrait être référencée comme « séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble »



Réponse :

Les propositions d'ajout de repérage des arbres seront étudiées et prises en compte si leur pertinence est avérée.

Pour information : parcelle AR111 : une borne vient d'être installée sur ce « point de vue, perspectives à préserver ou à mettre en valeur » ; cette borne coupe la perspective des piétons et des usagers du Boulevard Clémenceau, lorsqu'ils viennent du centre ville. Ceci est en contradiction avec le règlement intérieur (§2.2.6.1). Il eût mieux valu déplacer poubelle et panneau pour les rendre moins visibles ... (photo 21 oct 2024)

Réponse :

La remarque n'appelle pas de réponse particulière dans la mesure où elle n'a pas de lien direct avec le PVAP. Elle sera néanmoins étudiée par la Ville de Perros-Guirec.



19. **parcelle AS28** (parking de Trestrignel) : des bandes enherbées et végétalisées existent : les indiquer ?

Réponse :

Conformément à ce qui est indiqué dans le rapport de présentation, les éléments identifiés en tant que « séquences naturelles » correspondent à des alignements végétaux dont l'intérêt réside dans la composition d'ensemble des sujets, et à des arbres urbains d'alignement, en accompagnement de voirie ou structurant un espace public. La végétation des bandes enherbées et végétalisées mentionnées dans la remarque ci-dessus ne correspond pas aux caractéristiques des « séquences naturelles ».

20. **parcelle AP560** (18 boulevard Clémenceau) : 2 cèdres bleus à référencer comme arbre remarquable (photo nov 2024)

Réponse :

Les propositions d'ajout de repérage des arbres seront étudiées et prises en compte si leur pertinence est avérée.



SPR Ploumanac'h

1. **chapelle Saint-Guirec, moulin à marée (hors SPR)** sur l'estuaire du Petit Traouiéro : pourquoi ces monuments ne sont pas identifiés comme immeubles classés ?
le moulin à marée n'est même pas indiqué en « immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées – type S : édifice singulier »

Réponse :

La chapelle Saint-Guirec n'est pas indiquée comme immeuble classé car elle n'est pas protégée au titre des monuments historiques. Elle est identifiée comme « immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées – type S : édifice singulier » dans le PVAP.

Le PVAP s'applique uniquement dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable. Le moulin à marée étant situé en dehors du périmètre du SPR, il ne peut pas être identifié et protégé au titre du PVAP. Toutefois, il convient de noter que le moulin à marée est protégé, au titre du site classé formé par le moulin des Petits Traouieros, l'étang, le lac et la chaussée du moulin mis en place par le décret du 14 mars 1943.

2. **digues et cales** : elles ne sont pas indiquées sur le règlement graphique en « mur de clôture, mur de soutènement, quai » ; certaines, anciennes (comme Ty Ruz), devraient même être identifiées comme « immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées – type S : édifice singulier ».

Le rapport de présentation précise que ces ouvrages « portuaires situés dans les 2 secteurs du SPR « Ploumanac'h » et « Balnéaire et littoral » font l'objet d'une protection dans le PVAP. Un relais devra être pris dans le cadre du PLUi-H pour assurer une préservation du patrimoine maritime en dehors du périmètre du SPR » : il nous semble important de les noter en tant que tel sur les plans graphiques

Pourtant le règlement écrit les mentionne bien (2.1.2.2).

Réponse :

Les digues et les cales sont situées, sur le domaine maritime, en dehors du périmètre du Site Patrimonial Remarquable, elles ne peuvent donc pas être identifiées et protégées au titre du PVAP. L'analyse de cette remarque a permis de pointer des erreurs d'identification à rectifier sur le règlement graphique qui identifie, à deux endroits, des cales en dehors du périmètre du SPR. L'identification de ces cales sera donc supprimée sur le règlement graphique.

3. **parcelle AD83** : non marquée comme Landes

Réponse :

Le règlement graphique sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. Par ailleurs, l'analyse de cette remarque a permis de pointer d'autres oublis d'identification de parcelles en tant que « espace libre à dominante végétale – landes ». En effet, plusieurs parcelles ne disposent pas du « L » qui permet de les identifier en tant que « Landes ». Un « L » sera donc ajouté, sur le règlement graphique, sur les parcelles suivantes : AD 4, AD 83, AB 113 et AB 116.

4. **parcelles AD63 et AD64** : à qualifier en « espace libre à dominante végétale - Landes » comme les parcelles voisines

Réponse :

La parcelle AD 64 sera identifiée en tant que « espace libre à dominante végétale – landes » sur le règlement graphique. En revanche, la parcelle AD 63, composée d'une allée et d'un espace de stationnement, ne correspond pas aux caractéristiques de la typologie « landes », elle sera donc laissée en « espace libre » sur le règlement graphique.

5. il manque le chemin qui longe ou coupe les parcelles AD64, AD70 et 71, AD398, AD78, AD95, AD96, AD97, AD90, AD 89 et AD 110 (et qui commence hors SPR entre les parcelles AD62 et AD352) ; celui qui mène au rocher dit « Le Bélier » et traverse les parcelles AD91 et AD84 ; celui qui part de ce rocher pour rejoindre la maison du Littoral et traverse les parcelles AD84, AD85, AD86, AD87, AD88 et AB98 (plan Google 2024)

Réponse :

L'inventaire des chemins dans le Site Patrimonial Remarquable est non exhaustif et le PVAP n'a pas vocation à repérer l'ensemble des chemins de la commune. Une mention rappelant que l'inventaire du PVAP n'est pas exhaustif sera ajoutée en introduction du chapitre dédié aux passages ou liaisons piétonnes à maintenir ou à créer (2.1.8, p. 19).

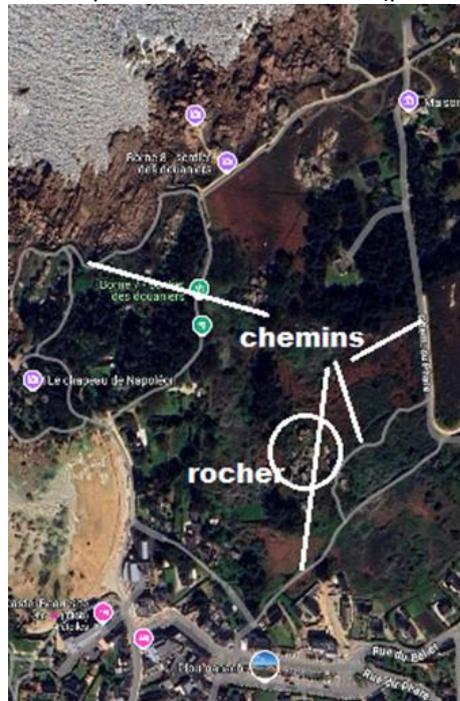
6. **parcelle AD83** : le rocher du Bélier n'est pas indiqué en tant que « autre élément naturel » (plan Google 2024)

Réponse :

L'inventaire des chaos dans le Site Patrimonial Remarquable est non exhaustif. Le choix opéré a été d'identifier en priorité les chaos présents sur des parcelles privées. Toutefois, le règlement graphique sera modifié afin d'identifier le chaos du Bélier du fait de son importance. Une mention rappelant que l'inventaire du PVAP n'est pas exhaustif sera ajoutée en introduction du chapitre dédié aux éléments naturels identifiés (2.2.5, p. 26).

7. il **manque le chemin** dit « chemin du Phare » entre la parcelle AD110 et la Maison du Littoral (parcelle AB10) et qui longe les parcelles AB97 et AB12

Le chemin sur la **parcelle AD2** qui longeait la côte pourrait être réhabilité. (plan Google 2024)



Réponse :

L'inventaire des chemins dans le Site Patrimonial Remarquable est non exhaustif et le PVAP n'a pas vocation à repérer l'ensemble des chemins de la commune. Une mention rappelant que l'inventaire du PVAP n'est pas exhaustif sera ajoutée en introduction du chapitre dédié aux passages ou liaisons piétonnes à maintenir ou à créer (2.1.8, p. 19).

8. les chemins, digue et chaos de la pointe de la Bastille (notamment le rocher de la Bastille) ne sont pas référencés (plan Google 2024)



Réponse :

L'inventaire des chemins et des chaos dans le Site Patrimonial Remarquable est non exhaustif. Une mention rappelant que l'inventaire du PVAP n'est pas exhaustif sera ajoutée en introduction du chapitre dédié aux passages ou liaisons piétonnes à maintenir ou à créer (2.1.8, p. 19), et du chapitre dédié aux éléments naturels identifiés (2.2.5, p. 26). Toutefois, le règlement graphique sera modifié afin d'identifier le chaos de la Bastille du fait de son importance.

Point 2 : le rapport de présentation

Remarques générales :

Dans le §3 de la Présentation générale, il est mentionné « L'attrait que la commune exerce sur les actifs travaillant sur Lannion et sur les jeunes retraités ne suffit pas à compenser le déficit naturel et contribue même à l'accroître car le marché de l'immobilier reste peu accessible aux familles avec enfants. » : la prise en compte de certaines contraintes liées au règlement de ce PVAP, par exemple pour l'isolation thermique, la production d'énergie renouvelable, ... risque de surenchérir le coût du logement et de gentrifier encore plus ces zones. Il nous faut rester attentifs à une mixité sociale et générationnelle réelle dans ces SPR.

Réponse :

Afin de soutenir financièrement les projets sur le bâti ancien, plusieurs dispositifs sont déployés par Lannion-Trégor Communauté.

Le service habitat de LTC propose un accompagnement financier et technique spécifique au bâti ancien (aide à la réhabilitation du parc privé ancien, aide à l'utilisation de « matériaux bio-sourcés », aide à la rénovation du bâti traditionnel). De plus, Lannion-Trégor Communauté conventionne avec la Fondation du Patrimoine afin d'apporter, via l'obtention du label, un soutien financier aux projets de restauration et de réhabilitation, et de permettre aux propriétaires de bénéficier de déductions fiscales. Enfin, la DRAC peut accompagner, en Site Patrimonial Remarquable, des projets de restauration complète de constructions présentant un intérêt patrimonial notamment lorsque les travaux envisagés sollicitent des savoir-faire spécifiques.

La commune de Perros-Guirec commence à se développer au XII^{ème} avec l'église Saint -Jacques, la chapelle Notre-Dame de La Clarté, l'oratoire de Saint-Guirec et la chapelle Saint-Guirec, la chapelle de Kernivinen (<https://perros-guirec.catholique.fr/-Perros-Guirec->) ... et pas seulement depuis l'avènement du tourisme ! Peut-être modifier le titre du chapitre III par « inventaire du patrimoine historique » ?

Réponse :

Une précision sera apportée dans le rapport de présentation du PVAP.

Remarques ponctuelles :

§2.2 : Les typologies mentionnées dans le diagnostic paysager des SPR ne sont pas ensuite réutilisées comme caractéristiques dans le cadre des parties graphiques à la parcelle : pourquoi ? Est-il possible de mieux définir ces typologies (densité d'arbres pour les parcs arborés, différence entre parc boisé et espace boisé, taille pour les jardins, ...) et de les rattacher aux caractéristiques des parties graphiques ? Il est fait mention aussi d'« espaces à protéger » : est-ce que tous les éléments sont effectivement « protégés » et quelles sont les contraintes pour les propriétaires ?

Réponse :

La carte présente dans le rapport de présentation constitue une première approche, issue d'un repérage sur site, pour qualifier les différents espaces, qui n'a pas suffi à elle seule à déterminer les niveaux de protection du règlement graphique. Le tableau page 35 est incomplet.

Certains espaces de « jardin » ou « espace perçu » de ladite carte ont pu être protégés en « parc et jardin de pleine terre » et non en « espace libre à dominante végétale » s'ils présentent un intérêt paysager (surfaces plantées, surfaces à dominante végétale) ou un enjeu de forte sensibilité paysagère (par exemple, les jardins en pente de Trestrignel sont considérés comme fortement perceptibles et composante majeure de la qualité paysagère du quartier).

Il convient également de rappeler que le libellé des éléments repérés sur le règlement graphique sont imposés par la légende nationale fixée par l'arrêté ministériel du 10 octobre 2018.

Enfin, des règles sont édictées pour chacune des catégories, dans le règlement écrit du PVAP (2.2.2. p.20-21 ; et 2.2.3. p. 22-23). Ces règles visent à préserver la qualité paysagère de ces espaces.

p31 : mettre les trames bleues plus en relief sur la carte

Réponse :

Les trames bleues sur la carte présente dans le rapport de présentation est suffisamment lisible.

p32 : le point 9 devrait comporter le nom « Bois d'Amour »

Réponse :

Le nom officiel de ce bois est le Bois de Crec'h Guégan. La carte présente dans le rapport de présentation (p. 32) sera modifiée afin de rectifier l'erreur de dénomination du bois.

Point 3 : le règlement écrit du PVAP

Questions générales pour ces zones SPR

1. Y-aura-t'il des dérogations aux règles pour permettre la réalisation d'accès aux bâtiments concernés pour les personnes en situation de handicaps (comme des rampes), et pas seulement pour les espaces accueillant du public comme les commerces ?

Réponse :

Le PVAP n'interdit pas la mise en œuvre d'aménagement permettant l'accès PMR aux bâtiments de quelque nature qu'ils soient.

2. Y-aura-t'il des dérogations aux règles pour permettre la réalisation d'isolation thermique et de production efficace d'énergie renouvelable (actuellement, il n'est possible de mettre des panneaux solaires ou photovoltaïque que non visibles de la rue ... ce qui peut largement limiter leur installation) ?

Réponse :

Le PVAP consacre un chapitre aux dispositifs liés à la prise en compte des objectifs environnementaux. Aucune dérogation n'est possible, ce sont les règles édictées dans le PVAP qui s'appliquent.

3. Les nouvelles connaissances, technologies, contraintes par exemple thermiques évoluent en permanence et permettent d'améliorer notamment le bâti (passoires thermiques par ex) ; le bâti a toujours évolué au cours des décennies et des siècles passés : or nous avons l'impression que certaines contraintes imposées dans ce règlement ne permettent plus cette évolution ; pourquoi ne pas plutôt parler d'"harmonie" visuelle dans le cadre de la rénovation de bâtiments ?

Réponse :

Les solutions préconisées dans le PVAP répondent aux objectifs de confort thermique d'été et d'hiver. Le bâti ancien présente des caractéristiques propres qui nécessitent d'intervenir de manière spécifique lors des opérations de

réhabilitation, notamment thermique, afin de garantir la salubrité et la pérennité du bâti (par exemple, il est nécessaire de maintenir une ventilation naturelle, privilégier le bois qui est un matériau durable, réparable et adaptable, etc). La réglementation nationale tend d'ailleurs à reconnaître la nécessité d'adapter les exigences en termes de rénovation thermique pour le bâti ancien (utilisation de matériaux bio-sourcés, locaux). Un projet de loi visant à adapter les enjeux de la rénovation énergétique aux spécificités du bâti ancien est actuellement à l'étude (voir le projet de loi présentée au Sénat le 8 octobre 2024).

Par ailleurs, les règles du PVAP peuvent être amenées à évoluer afin de prendre en compte l'évolution des solutions en termes d'économie d'énergie, s'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale de ses dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti, urbain et paysager. La procédure de modification du PVAP est régie par les articles L. 631-4 et R. 631-6 à D. 631-11 du Code du patrimoine. La Commission locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR), chargée du suivi du document après son approbation, sera consultée sur tout projet de modifications du PVAP.

4. Le PVAP n'évoque pas la continuité écologique sur ces zones : comment concilier une gestion des clôtures qui ferme des espaces et la nécessaire possibilité pour la faune sauvage de pouvoir circuler dans ces zones (en particulier les petits mammifères, les amphibiens, ...) ?

Réponse :

Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. Une règle sera ajoutée dans le chapitre dédié aux clôtures, afin de permettre le passage de la petite faune.

5. L'aspect « sauf s'ils/elles sont visibles depuis l'espace public » pour interdire certains aménagements du patrimoine bâti peut être considéré comme trop général et pénalisant : pourquoi ne pas décider au cas par cas, en imposant par exemple de cacher des éléments trop différents (par exemple véranda sur bâtiment protégé de type « penty ») par de la végétation ?

Réponse :

Les règles architecturales du PVAP ont pour objectif de préserver les façades du bâtiment protégé. L'application de règles au cas par cas et de règles paysagères ne suffiraient pas à atteindre cet objectif.

Réflexions ponctuelles

2.1.2.1.5 : les garde-corps peuvent être à modifier par rapport à des règles sécuritaires : ils ne peuvent être conservés tels quels et doivent pouvoir être modifiés dans certaines conditions (conserver le type de matière utilisé par exemple) (cf 2.3.1.2.2.8 par exemple)

Réponse :

Le règlement écrit du PVAP indique la règle suivante : « Les garde-corps peuvent être adaptés pour être mis aux normes ».

2.1.2.1.6 : comment agrandir des allées (de garage ou piétonne) pour les adapter (comme dans le 2.1.2.1.7) ?

Réponse :

Le sens de la phrase n'est pas compris de manière certaine. Si la remarque porte sur l'élargissement de percements existants, il est proposé de rajouter une règle autorisant l'élargissement des percements existants, dans la limite des dimensions déjà indiquées dans le règlement écrit et à condition de reconstituer à l'identique les éléments de marquage de l'accès aux parcelles d'origine ou d'intérêt patrimonial (piliers, portes, portails ou portillons).

2.1.6.1.2.1 : que veut dire « ancien » ? il serait souhaitable de pouvoir prendre en compte les nouvelles obligations et organisation de voirie, notamment pour les personnes à mobilité réduite et contre le réchauffement climatique : remplacement des trottoirs surélevés par des trottoirs à niveau de la chaussée (cf rue Jean Jaurès partie nord), trottoirs enherbés (ilot de fraîcheur).

Réponse :

Afin de clarifier le terme, la règle sera reformulée comme suit : « Les éléments de voirie en pierre d'intérêt patrimonial (dalles, pavés, bordures, marches, seuils, bornes, perrons...) seront conservés ou réemployés sur place, sauf impossibilité technique ». La prise en compte de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite se fait à chaque aménagement. En ce qui concerne la végétation, le règlement écrit indique la règle suivante dans le chapitre mentionné dans la remarque ci-dessus : « La place du végétal est à prévoir dans les restructurations d'espaces publics. La surface végétalisée (pieds de murs, pavés enherbés...) est entre 15 et 20% de la surface réaménagée, sauf impossibilité technique avérée liée à la topographie » (p. 16).

2.1.6.1.2.4 : plutôt utiliser des pavés de granit rose que des alvéoles, qui peuvent être difficiles pour les piétons

Réponse :

Des exemples de revêtements sont listés dans le glossaire du règlement écrit du PVAP. Les dalles alvéolées sont listées comme exemple de revêtements moyennement perméables, dédiés au stationnement. Le granit est bien mentionné dans cette liste, comme revêtement très perméable.

2.1.6.1.4 : faire en sorte que le mobilier urbain ne gêne pas la circulation des piétons

Réponse :

La remarque n'appelle pas de réponse particulière dans la mesure où elle n'a pas de lien direct avec le PVAP.

2.1.7.2.4 : avoir une dérogation pour des enrochements nécessaires ?

Réponse :

Le PVAP précise que les enrochements sont interdits. Aucune dérogation n'est possible, ce sont les règles édictées dans le PVAP qui s'appliquent.

2.1.7.3.3 : l'acier n'est pas un matériau « naturel » ; par contre qu'il soit utilisé ne pose pas de question

Réponse :

La règle sera reformulée comme suit afin de rectifier l'erreur de vocabulaire pointée par la remarque ci-dessus : « Les matériaux naturels (bois, pierre) ou l'acier doivent être mis en œuvre ».

Aménagement (de façon générale)

- est-ce que les serres sont considérées comme des annexes ? Auquel cas, le toit ne peut être sombre ...

Réponse :

Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. Des règles dédiées aux serres seront donc ajoutées au règlement écrit dans le chapitre dédié aux extensions, vérandas et annexes. Par ailleurs, une définition du terme « serre » sera ajoutée dans le glossaire du règlement écrit. L'analyse de la remarque a permis de pointer une répétition des règles qui sera corrigée. En effet, le chapitre dédié aux espaces libres à dominante végétale (2.2.3, p. 22) comporte trois règles (2.2.3.1.3 ; 2.2.3.1.4 ; 2.2.3.1.5) relatives à l'architecture des annexes qui sont déjà mentionnées dans le chapitre dédié aux extensions, vérandas et annexes. Afin d'éviter les répétitions, ces trois règles seront supprimés du chapitre sur les espaces à dominante végétale, et un renvoi vers le chapitre sur les annexes sera réalisé.

- que doit faire un propriétaire qui a déjà plus d'une annexe, de plus de 8m² ?

Réponse :

La règle autorisant la création d'une annexe de 8m² ne tient pas compte des annexes déjà existantes sur l'unité foncière.

- pourquoi vouloir conserver à tout prix des éléments qui pourraient être améliorés (par exemple raccourcir une voie d'accès et désartificialiser) ?

Réponse :

Le sens de la phrase n'est pas compris de manière certaine. Si cette question concerne les « places, cours ou autres espaces à dominante minérale à créer ou à requalifier », ces espaces correspondent à des espaces dont la requalification est précisément requise pour la mise en valeur du patrimoine. Il s'agit d'espaces pour lesquels tout nouvel aménagement doit être adapté à l'échelle du lieu, et dans lesquels, par exemple, des plantations sont encouragées ainsi que la perméabilité des revêtements. Ils ne sont donc pas voués à être conservés dans leur état actuel.

Végétation (de façon générale) :

- A partir de quand définit-on une espèce comme « endogène » ou une espèce « exogène introduite » comme devenant endogène (cas des hortensias, camélias, pins, ...) ?

Réponse :

Une définition sera apportée dans le glossaire du règlement écrit.

- Qui décide du maintien du principe paysager initial (cf modification du jardin de l'hôtel des Voyageurs, rue du Kern, qui est devenu un jardin de type exotique après avoir été une zone boisée de plusieurs décennies) ?

Réponse :

Le caractère originel d'un élément bâti ou paysager se justifie par l'apport de sources fiables telles que des archives (photographies, cartes postales anciennes, photographie aérienne...).

2.2.5.1 il faudrait mentionner que la commune mette à disposition une liste des experts permettant de prendre une décision.

Réponse :

Le PVAP n'a pas vocation à fournir une liste d'experts.

Doit-on remplacer un pin maritime (ou autre conifère) par un pin maritime (ou autre conifère) ou pouvons-nous planter une autre essence et dans quelles conditions ?

Réponse :

Le règlement écrit indique la règle suivante : « L'arbre est remplacé par un arbre de même type (même volumétrie à terme) ». Cette phrase introduit donc une souplesse en ne limitant pas le remplacement uniquement par une même essence d'arbre.

2.3.1 un immeuble d'intérêt patrimonial peut avoir évolué depuis sa création pour tenir compte d'améliorations de confort, techniques, ... et l'intégration dans le paysage global s'est fait progressivement : qui décide du caractère « inadapté » de ces évolutions ? D'autant que les transformations pour revenir à un « état assez proche de sa construction » ont un coût que les propriétaires ne sont pas forcés de pouvoir assumer ...

Réponse :

Les paragraphes indiqués, en introduction des chapitres, en italique, constituent un préalable et permettent d'exposer l'objectif vers lequel les règles qui suivent dans le chapitre tendent. Le PVAP n'a pas d'effet rétroactif, les règles s'imposent uniquement aux demandes d'urbanisme futures.

2.3.1.1.8 comment imposer une règle qui pourrait ne pas être possible à réaliser (matériaux non disponibles voire existants, pas d'artisans maîtrisant le savoir-faire, prix exorbitant, ...)

Réponse :

Les matériaux imposés dans le règlement écrit sont des matériaux déjà présent sur le territoire. Afin de soutenir financièrement les projets sur le bâti ancien, Lannion-Trégor Communauté propose un accompagnement financier et technique spécifique au bâti ancien (aide à la réhabilitation du parc privé ancien, aide à l'utilisation de « matériaux bio-sourcés », aide à la rénovation du bâti traditionnel). De plus, Lannion-Trégor Communauté conventionne avec la Fondation du Patrimoine afin d'apporter, via l'obtention du label, un soutien financier aux projets de restauration et de réhabilitation, et de permettre aux propriétaires de bénéficier de déductions fiscales. Enfin, la DRAC peut accompagner, en Site Patrimonial Remarquable, des projets de restauration complète de constructions présentant un intérêt patrimonial notamment lorsque les travaux envisagés sollicitent des savoir-faire spécifiques.

Règles architecturales pour les immeubles ou parties d'immeuble bâti protégés (de façon générale)

Cheminées tubulaires :

Que faire quand il n'y a pas de souche de cheminée ? Interdiction de mettre un poêle ?

Réponse :

Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. Les règles relatives aux cheminées tubulaires seront modifiées comme suit : « En cas d'impossibilité technique, elles sont à positionner à proximité des souches de cheminées existantes et/ou le plus proche du faîtage et sur le pan de toiture non visible depuis l'espace public. Dans le cas d'une cheminée disparue, elle est à restituer afin d'intégrer la cheminée tubulaire. »

Récupération des eaux pluviales : existe-il des alternatives actuellement à la matière plastique qui ne soient pas trop onéreuses ? Si non, cela pousse les propriétaires à ne pas mettre en place cette récupération ... D'autre part, ces systèmes peuvent être nécessairement en façade : indiquer qu'ils doivent être dissimuler derrière de la végétation serait plus indiqué que de les interdire s'ils ont visible de l'espace public

Réponse :

Le règlement écrit indique la règle suivante : « Les équipements et accessoires extérieurs (composteur, bac de récupération d'eau de pluie...) doivent être non visibles de l'espace public ou dissimulés dans un aménagement paysager ou bâti » (p. 20). La remarque ci-dessus n'entraîne donc pas de modification du règlement écrit. Par ailleurs, il existe la possibilité de faire des habillages bois autour de cuves en matière plastique.

Sas d'entrée : l'interdiction est une règle très forte : pourquoi ne pas plutôt proposer des règles strictes mais offrant la possibilité de ce genre d'extension ?

Réponse :

La mise en place de sas d'entrée en façade dénature la typologie architecturale et porte atteinte à la lisibilité des caractéristiques architecturales de la construction. Les solutions alternatives au sas d'entrée sont la marquise et l'auvent dont la pose est autorisée par le règlement écrit.

Façade enduite : pourquoi « sables locaux » (et où en trouver) ?

Réponse :

L'utilisation des sables locaux revêt d'un savoir-faire traditionnel et vise donc à maintenir des mises en œuvre compatibles avec le bâti ancien dont les caractéristiques propres nécessitent d'intervenir de manière spécifique lors des opérations de restauration et de réhabilitation afin de garantir la salubrité et la pérennité du bâti.

La réglementation nationale tend d'ailleurs à encourager le développement et l'utilisation des matériaux biosourcés, géosourcés et locaux. En effet, ces matériaux répondent aux enjeux du développement durable : empreinte environnementale favorable et développement économique des territoires, car issus de matériaux de proximité. Enfin, le PVAP n'a pas vocation à donner des listes de fournisseurs.

Façade en pierre apparente : pourquoi ne pas autoriser un recouvrement si la salubrité du bâtiment est en jeu ?

Réponse :

Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. Une adaptation mineure sera ajoutée afin d'autoriser, au cas par cas pour des raisons de salubrité, le recouvrement des façades en pierre apparente par un enduit plein ou à pierre vue.

Menuiseries : les interdictions et obligations sont en contradiction avec d'éventuelles améliorations thermiques. Une structure en métal foncé s'intègre très bien à des bâtiments protégés comme des baies sans « petits carreaux » (menuiseries grand jour).

Réponse :

Les solutions préconisées dans le PVAP répondent aux objectifs de confort thermique d'été et d'hiver. Le bâti ancien présente des caractéristiques propres qui nécessitent d'intervenir de manière spécifique lors des opérations de réhabilitation, notamment thermique, afin de garantir la salubrité et la pérennité du bâti (par exemple, il est nécessaire de maintenir une ventilation naturelle, privilégier le bois qui est un matériau durable, réparable et adaptable, etc). La réglementation nationale tend d'ailleurs à reconnaître la nécessité d'adapter les exigences en termes de rénovation thermique pour le bâti ancien (utilisation de matériaux bio-sourcés, locaux). Un projet de loi visant à adapter les enjeux de la rénovation énergétique aux spécificités du bâti ancien est actuellement à l'étude (voir le projet de loi présentée au Sénat le 8 octobre 2024). Par ailleurs, la mise en pace de menuiseries grand jour ne respecte pas le dessin d'origine des menuiseries des typologies architecturales.

Porte de garage : ne peut-on remplacer une porte de garage que par une porte de garage automatisée ?

Réponse :

Le PVAP régit l'aspect, les matériaux et la mise en œuvre mais n'a pas vocation à réglementer le fonctionnement d'une porte.

Terrasses neuves : que signifie "Les terrasses existantes ne peuvent pas être construites" ? Sans doute écrire : « il n'est pas possible de construire sur les terrasses existantes (véranda par exemple) » ?

Réponse :

Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. La règle sera donc reformulée comme suit : « Il est interdit de construire sur ou à la place d'une terrasse existante ». Elle sera reprise, pour chaque typologie architecturale, dans le chapitre dédié aux immeubles protégés.

Règles pour les extensions, les vérandas et les annexes :

N'y-a-t'il pas contradiction entre ces règles et la règle « Toute modification du volume y compris la surélévation est interdite, sauf dans le cas d'un retour à un état antérieur avéré. » mentionnée dans tous les chapitres du 2.3.1 ?

Réponse :

La règle citée dans la remarque ci-dessus concerne le volume de la couverture et non de la construction. Elle n'est donc pas en contradiction avec les règles indiquées pour les extensions, les vérandas et les annexes.

Pour les vérandas et pergolas : pourquoi interdire ces extensions sur les bâtiments de type « penty » alors que cela peut avoir un intérêt thermique par exemple ? Plus généralement, ne faudrait-il pas plutôt coupler une autorisation de telles extensions, y compris visibles de l'espace public, à un aménagement végétal permettant de mieux les dissimuler ?

Réponse :

La mise en place d'extensions et de vérandas en façade principale porte atteinte et dénature la lisibilité des caractéristiques architecturales du bâtiment protégé. Un aménagement végétal pérenne ne saurait constituer une solution satisfaisante, le bâtiment étant protégé pour lui-même, du fait de sa qualité architecturale ou historique et de son aspect assez proche de l'état d'origine, et de son caractère représentatif d'une typologie architecturale.

Règles d'intégration des éléments techniques et des systèmes d'économie d'énergie :

Les règles proposées sont très restrictives : une décision au cas par cas serait plus adaptée. Par exemple, les portes des coffrets de branchements ne sont jamais en bois à l'heure actuelle : comment faire évoluer ces pratiques

Réponse :

Le PVAP permet l'évolution des pratiques et vise à une amélioration de l'intégration des éléments techniques par la mise en place de règles dédiées.

Intégration des dispositifs liés à la prise en compte des objectifs environnementaux :

Ces règles sont très restrictives et peuvent aller à l'encontre des objectifs environnementaux. Ainsi, les panneaux PV doivent être positionnés là où il y a le plus d'ensoleillement : pourquoi vouloir les rendre invisibles depuis l'espace public ? un non-sens à l'heure actuelle et sur des toitures en ardoises ...de même, pourquoi interdire systématiquement l'isolation par l'extérieur sur les façades visibles de l'espace public ?

Pourquoi interdire l'isolation par l'intérieur des toitures ?

Réponse :

Le ministre de la Culture, de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires, et de la Transition énergétique ont publié un guide de l'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires qui vise à garantir une vision globale sur l'ensemble du territoire, conciliant les enjeux de transition énergétique et la protection du bâti et des paysages. Les règles prescrites dans le PVAP s'inscrivent dans cet objectif.

Concernant l'isolation des toitures des constructions protégées, le règlement écrit indique la règle suivante : « L'isolation par l'extérieur et par l'intérieur des toitures, avec modification de la volumétrie, est interdite sur les immeubles protégés » (p. 59). En d'autres termes, l'isolation par l'extérieur et par l'intérieur des toitures est interdite sur les immeubles protégés lorsqu'elle entraîne une modification de la volumétrie de la couverture.

Information :

La villa « les Saules » (caractérisée « T ») va être agrandie, en contradiction avec la règle 2.3.1.3.1.1.1.

L'hôtel « Manoir du Sphinx » (caractérisé « V ») a obtenu une demande de permis de construire pour une extension, là encore en contradiction avec la règle 2.3.1.5.1.1.1.

Réponse :

Le règlement du PVAP n'étant pas approuvé au moment de l'instruction, les demandes ont été instruites au regard de la réglementation en vigueur. Par ailleurs, les dossiers ont été soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Règles architecturales pour les immeubles bâtis non protégés (de façon générale) les remarques sont quasi-identiques à celles écrites précédemment.

Pourquoi interdire la tuile ?

Réponse :

La tuile ne constitue pas un matériau local, hormis sur les pentys.

Pourquoi interdire les volets roulants sur les lucarnes et les châssis de toit (peuvent être utiles en cas de fortes chaleurs) ?

Réponse :

Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. La règle sera donc reformulée comme suit : « Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits sur les lucarnes et les châssis de toit ».

Pourquoi interdire les terrasses tropéziennes qui peuvent être très discrètes et permettre une ouverture sur l'extérieur ?

Réponse :

Les terrasses tropéziennes ne sont pas adaptées à l'architecture locale.

Éoliennes domestiques : attention à ne pas créer de problèmes avec le voisinage (effets stroboscopiques par exemple qui peuvent perturber) et ne pas être néfaste à la faune sauvage (donc étude environnementale à faire systématiquement)

Réponse :

La remarque n'appelle pas de réponse particulière dans la mesure où elle n'a pas de lien direct avec le PVAP.

Clôture neuve : cf le point 4 de la partie « Questions générales pour ces zones SPR » de ce document

Réponse :

Le sens de la phrase n'est pas clair et ne permet pas d'apporter de réponse.

Devanture, terrasse et enseigne commerciales :

Ajouter que les terrasses doivent être facilement démontables et résistantes au vent ?

Réponse :

Le règlement écrit du PVAP indique que la règle suivante : « les terrasses rapportées avec une structure indépendante posée sur le sol sont interdites ».

Glossaire :

p92 : dans la liste des lucarnes, il manque les « lookout » qui sont présentés sur Perros-Guirec (comme sur la maison sise au 11 rue Hilda Gélis-Didot – photo Google 2020)

Réponse :

Le schéma associé à la définition de « lucarne », dans le glossaire du règlement écrit, sera modifié afin de présenter uniquement les formes de lucarnes typiques du territoire.

Notions concernant les plantes : le fait d'être disponibles en pépinières locales ne garantit pas qu'elles ne soient pas invasives (buddléia, herbes de la pampa sont encore vendues dans ces lieux ...)



Courriel n°26 6/11/2024 (complète l'observation R20-C20)

Ms L.CINOTTI ; Y.VIGARIÉ ; D.BROCHARD ; B.ROSPABÉ ; P. MONSALLIER

Suite à notre discussion du 6 courant, relative à l'enquête publique, nous vous adressons les documents, texte et photos, correspondants à notre opposition au projet de transformation d'un couloir technique en chemin piétonnier entre le boulevard Clémenceau et le Chemin de la Messe à Perros Guirec, en raison des grandes difficultés de construction qu'il soulève et que nous jugeons insurmontables.

Projet de création d'un passage entre le 72 et le 76 du chemin de la Messe montant vers le bd Georges Clémenceau
Cadastre montre une séparation des lots 107 et 434 se prolongeant en montant entre les lots 110 et 106.

Constat sur place :

- n'a jamais été utilisé comme passage piétonnier, notamment pour la raison qu'il bute, dans sa partie haute, sur le mur de soutien du boulevard Georges Clémenceau,
- dénivelé très important, pente s'accroissant entre 30 % et 45 %,
- pas d'intérêt de balade touristique car couloir transversal uniquement entre le chemin de la Messe et le bd G. Clémenceau.
- passage piétonnier déjà existant à 30 m en aval avec un prolongement, en vis à vis au-delà du bd G. Clémenceau, propice à un parcours piétonnier jusque la rue Théodore Botrel,
- écart entre les lots 80 cm,
- cet espace contient en outre un conduit, potentiellement d'eau de pluie, en acier très vétuste, qui descend dans ce couloir, affleurant par endroit (la SPANC n'a été pas en mesure de dire quel était son usage) .

Considérations sur l'aménagement de ce passage piétonnier supplémentaire :

- ce couloir, créé lors du lotissement de la zone de Trestrignel, semble avoir été destiné servir pour un « écoulement » plus qu'à être un passage piéton (pente trop raide).
- l'établissement en un passage piéton nécessite de créer un escalier avec rampe sur toute la longueur.
- passage étroit (80 cm) !

En conclusion :

Nous sommes contre cette transformation.

Coût exorbitant pour une circulation piétonne sporadique.

L'amélioration du site de Trestrignel nécessite avant tout, à notre sens, l'enterrement des réseaux dont celui du chemin de la Messe .

Annexe photos :

photo 1 : vue du chemin de la Messe, débouché du couloir technique ;

photo 2 : vue entre parcelles 107 & 434 du couloir le long de la maison ;

photo 3 : vue du conduit d'écoulement entre parcelles 107 & 434 ;

photo 4 : vue de la pente depuis le haut de la parcelle 107 ;

photo 5 : vue vers le bd G. Clémenceau, parcelle 106.



Réponse :

Le règlement graphique du PVAP sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. Le passage mentionné sera donc supprimé du règlement graphique.

Courriel n°27 6/11/2024 (pièce jointe)

Anonyme

Participation enquête publique PVAP SPR – Perros-Guirec

- Tout d'abord, il est profondément regrettable que la taille du SPR ait été réduite, sous prétexte que certains secteurs sont concernés par d'autres dispositifs de protection. Peu de dispositifs sont pleinement efficaces – de nombreuses défaillances existent (manque de moyens humains, financiers, leur potentiel n'est pas suffisamment exploité). Le cumul des outils de protection est déterminant pour assurer une préservation durable et efficace des territoires. Ces outils doivent cohabiter et fonctionner en synergie. Les problématiques/thématiques sont généralement circonscrites et les enjeux ne sont pas gérés de manière transversale. La transversalité est la clé face à la multiplicité et la complexité des enjeux actuels. Il est nécessaire que les problématiques, et les réflexions associées, communiquent entre elles.

- Il n'est pas normal et justifié que certains secteurs, à proximité de zones concernées par des enjeux d'ordre culturel et/ou enjeux écologiques, soient situés en zones AU (et qui plus est, sur des surfaces conséquentes), et par conséquent, exclus du SPR. Ex : zone 1AUe et zone 2AUB à proximité des landes de Ploumanac'h (section AE du PLU, zone 1AUC à proximité du Bois Crec'h Guegan (section AX du PLU)...

- Le SPR devrait intégrer le secteur du Bois de Crec'h Guegan. Les PDA devraient être révisés et leurs délimitations devraient être établies de manière plus pertinente et cohérente.

Réponse :

Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Perros-Guirec et les Périmètres délimités des abords (PDA) ne sont pas l'objet de la présente enquête publique. La révision du périmètre a été lancée, par délibération du Conseil communautaire en date du 25 juin 2019. Après avoir reçu l'avis favorable de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture le 16 septembre 2021, la proposition du nouveau périmètre du SPR ainsi que les PDA ont fait l'objet d'une enquête publique conjointe du 19 avril 2022 au vendredi 20 mai 2022. Dans ses conclusions, la commissaire enquêtrice a rendu un avis favorable à la révision du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec et aux PDA. Par arrêté en date du 23 août 2022, le ministère de la Culture a modifié le périmètre du SPR de Perros-Guirec en définissant deux secteurs que sont « Balnéaire et littoral » et « Ploumanac'h ». Les PDA ont été approuvés par arrêtés préfectoraux en date du 7 novembre 2022.

Il convient également de rappeler que, tout au long de la procédure de révision du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec, plusieurs actions de communication et de concertation ont été mises en œuvre. Plusieurs articles d'information ont été publiés dans le journal d'information communautaire Magazine T, dans le journal municipal Vivre à Perros ainsi que sur les sites internet et les réseaux sociaux de LTC et de Perros-Guirec. D'autres articles, à destination de la presse locale, ont été rédigés (Le Télégramme, Ouest France, Le Trégor). Par ailleurs, un atelier patrimoine a été organisé en août 2020, un questionnaire a été distribué à l'occasion et une exposition publique en extérieur a été mise en œuvre. Ces actions ont permis d'informer et de consulter les habitants dès la phase de révision du périmètre du SPR menée par la Ville de Perros-Guirec et Lannion-Trégor Communauté.

- La dimension environnementale de ce genre de dossier devrait être évaluée par une expertise dans le domaine de l'écologie. Le volet « fonctionnalité écologique » devrait être tout autant considéré que le volet « esthétique », à propos des entités paysagères.

Réponse :

Le projet de PVAP a fait l'objet d'un examen au cas par cas par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) dispense d'évaluation environnemental par la MRAe. Par décision en date du 5 juin 2023, la MRAe a dispensé le PVAP d'évaluation environnementale.

- Le bâti et les éléments architecturaux anciens constituent, très souvent, des supports favorables au développement et à l'épanouissement du Vivant. Des diagnostics « espèces (protégées) » devraient être obligatoirement menés pour tout type de travaux de réfection/rénovation dont la nature est susceptible de modifier de manière significative le bâti, et auquel cas, de perturber des espèces (chauves-souris par exemple) qui utilisent ce bâti comme gîte et/ou lieu de reproduction. Le Code de l'urbanisme, de l'Environnement, du Patrimoine doivent être utilisés via des approches complémentaires et transversales. Des objectifs de maintien, respect et restauration de la perméabilité des milieux et des réseaux écologiques, devraient être formellement fixés, de façon à favoriser l'action en faveur de la construction d'une cohabitation humains/non-humains. **Le lien architecture/patrimoine bâti et biodiversité doit absolument être fait – et des objectifs ambitieux doivent être fixés.**

Réponse :

La remarque n'appelle pas de réponse particulière dans la mesure où elle n'a pas de lien direct avec le PVAP.

- La mise en place de dispositifs d'accueil de la biodiversité devrait être par ailleurs rendue obligatoire pour les espaces publics : installation de gîtes et nichoirs pour chauves-souris, Martinets, Hirondelles, etc.

Réponse :

La remarque n'appelle pas de réponse particulière dans la mesure où elle n'a pas de lien direct avec le PVAP.

- Le Groupe Mammalogique Breton – GMB (expert régional reconnu pour la connaissance et la protection des mammifères) devrait être associé à l'élaboration et à l'opérationnalisation de ce type de dossiers.

Réponse :

La remarque n'appelle pas de réponse particulière dans la mesure où elle n'a pas de lien direct avec le PVAP. Toutefois, il est possible de mentionner l'Atlas de la biodiversité mis en place par Lannion-Trégor Communauté qui permet d'enrichir la connaissance de la biodiversité du territoire.

REGLEMENT ECRIT PVAP

- p.16/17>2.1.6.1.3 et 2.1.6.2.7 >végétation> ajouter un objectif de gestion raisonnée (gestion différenciée et fauche tardive) des espaces végétalisés publics, qui assure un respect de la biodiversité vivant sur ces espaces.

Réponse :

Le PVAP n'a pas vocation à réglementer la gestion.

- p.21/p.24/p.26>2.2.2.6/2.2.4.4/2.2.5> Les arbres sénescents sont de véritables refuges pour la biodiversité. Ce fait n'est plus à démontrer. Lorsque ceux-ci ne présentent pas de danger particulier (chute sur la voie publique/sur une habitation), les abattages doivent être proscrits.

Réponse :

Le règlement écrit du PVAP exige que les arbres soient conservés, à l'exception de certaines situations qui sont scrupuleusement citées dans le règlement écrit. De plus, il convient de souligner, qu'en cas d'abattage d'arbre autorisé, le PVAP impose que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre de même type (même volumétrie à terme) », garantissant ainsi le respect de la biodiversité.

- p.24 > 2.2.4.2>composition > « les chaos granitiques sont mis en valeur » > Attention à ce genre de formules, qui légitimerait des actions de destruction, non fondées, de la végétation, pour « mettre en valeur » des entités géologiques, pour des raisons esthétiques anthropocentrées. Cette approche est délétère et révèle la nécessaire mise à jour de notre rapport au patrimoine culturel et naturel.

Réponse :

Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. La mention « mis en valeur sera supprimée » et la règle sera donc reformulée comme suit : « Les chaos granitiques et affleurements rocheux sont préservés ».

- p.24/p.26>2.2.4.4 et 2.2.5> « arbre dont la présence est contradictoire avec la gestion des milieux naturels » > Cette formule constitue un raccourci impertinent > le PVAP associé au SPR ne doit pas se substituer à un plan de gestion des espaces naturels/semi-naturels, qui intègre une expertise écologique solide.

Réponse :

Les règles paysagères ont été travaillées avec un garde du littoral et gestionnaire Grand site naturel pour la gestion des landes.

- p.68>2.3.3 et 2.3.5>Clôtures et grillages > un espace libre d'une vingtaine de centimètres, dans le bas des clôtures et grillages, devrait être imposé pour assurer la perméabilité des milieux urbains et favoriser le déplacement des espèces et le respect des réseaux écologiques.

Réponse :

Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. Une règle sera ajoutée dans le chapitre dédié aux clôtures, afin de permettre le passage de la petite faune.

- p.80 > 2.3.5.1.9> « La haie présente une diversité d'essences » > bien préciser « essences locales ». Les propriétaires privés devraient être mis au courant de l'existence de la marque « Végétal local » de l'Office français de la Biodiversité.

Réponse :

Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. La règle sera donc reformulée comme suit : « La haie présente une diversité d'essences locales ». Par ailleurs, il convient de souligner que le glossaire du règlement écrit mentionne déjà l'existence du label « Végétal local » (p. 96-97).

- A propos des EEE interdites, la liste du CBN de Brest doit primer sur la liste associée au PLU de Perros-Guirec, qui est incomplète.

Merci d'avance pour la prise en compte des éléments partagés,

Réponse :

La demande sera étudiée et prise en compte si sa pertinence est avérée.

Courriel n°28 6/11/2024

Mme Emmanuelle MOTREFF – 2 rue du Kern

Objet : sites patrimoniaux remarquables enquête publique

Madame, monsieur, suite à la permanence concernant l'enquête publique au sujet des sites patrimoniaux remarquables, je me permets de vous faire quelques remarques.

1/ Ce dossier est intéressant pour protéger les habitations historiques, en revanche il engendre aussi la possibilité de destruction de maison actuelles ce qui pourrait donner lieu à des petites habitations communes de plusieurs étages (bien plus hautes qu'actuellement), ainsi gêner la vue de certains et modifier le paysage qui -hormis l'immeuble du poisson d'or- à une certaine esthétique et harmonie. Harmonie souhaitée à l'époque par Du pré de St Maur qui est à l'origine de la disposition élégante et esthétique des terrains et villas. Maurice Denis se retournerait dans sa tombe si il voyait, depuis sa fenêtre de El silencio , des verrues se construire. En considérant cela, je trouverais plus judicieux de classer Toutes les maisons de Trestrignel en "*parc ou jardin de pleine terre*". La cohérence de ce secteur serait garantie, surtout vue de la plage.

Réponse :

Les parcs et jardins de Trestrignel situés dans la pente et fortement perçus depuis la plage ont été protégés en parcs et jardins de pleine terre. Les jardins de Trestrignel ne correspondant pas aux caractéristiques des parcs et jardins de pleine terre ont été protégés en tant qu'« espace libre à dominante végétale ».

Par ailleurs, il convient de souligner que les hauteurs des constructions neuves sont réglementées par le PVAP afin de garantir une qualité architecturale. Toutefois, dans l'objectif d'assurer l'intégration des constructions neuves, une règle sera ajoutée sur leur composition.

2/ il faudrait limiter les hauteurs plus ce qui est prévu pour garantir ce qui est écrit précédemment.

Réponse :

Les hauteurs des constructions sont suffisamment réglementées dans le règlement écrit du PVAP. Des chapitres dédiés aux hauteurs sont développés dans les chapitre relatifs aux constructions neuves, extensions, vérandas et annexes.

3/ Le sentier des douaniers n'apparaît plus sur le SPR. Qu'en est-il. Si le but de cette enquête est de protéger le patrimoine, alors il va de soi que ce sentier soit entretenu et conservé. Les anciens disent déjà qu'il est moins large qu'à l'époque.... Le sentier des douaniers est l'image de la Bretagne pittoresque, l'histoire de notre patrie, utilisé pendant la guerre, et la tradition de surveillance des zones maritimes.

Je ne peux vous encourager qu'à donner l'obligation de l'entretenir.

En vous remerciant de tenir compte de ce courrier, je vous prie de croire en l'expression de mes meilleures considérations.

Réponse :

Une servitude de « passage des piétons sur le littoral » (UL9) est déjà inscrite sur l'ensemble du GR 34 dans le Plan Local d'Urbanisme. L'idée étant de ne pas doubler les prescriptions, le choix opéré lors de l'élaboration du règlement graphique du PVAP était de ne pas identifier le GR. Par ailleurs, il convient de noter que le littoral étant changeant, les aléas peuvent modifier sa topographie et ainsi le tracé du GR peut être amené à évoluer. Le fait de ne pas multiplier la même prescription permet donc de limiter le nombre de procédures de modification des documents à réaliser si le tracé était amené à évoluer.

Courriel n°29 5/11/2024

Mme Evelyne MATTEI lot 64 et 65 à Ploumanac'h

Suite à ma venue ce jour et après avoir échangé avec vous sur les différents points à rectifier, Il me semble important de préciser que le chaos de granit « *admiré et admirable* » doit être le plus possible protégé ainsi que la lande et la nature.

Ainsi je mets une photo de rochers qui ne sont pas indiqués sur votre plan et qu'il serait important de protéger de toute découpe partielle ou totale.



Tous sont visibles de l'espace public par la rue saint Guirec ou le parking Saint Guirec.

D'autre part, toujours concernant les rochers, pourquoi le bélier n'est-il toujours pas référencé? L'un des plus beaux rochers de Ploumanac'h, si ce n'est le plus remarquable, est caché derrière un immeuble très récent en ciment. Quel dommage !

Réponse :

L'inventaire des chaos dans le Site Patrimonial Remarquable est non exhaustif. Le choix opéré a été d'identifier en priorité les chaos présents sur des parcelles privées. Les chaos mentionnés dans la remarque ci-dessus, situé sur la parcelle AD 61 et AD 379, et le chaos du Bélier seront identifiés au règlement graphique. Le chaos situé sur la parcelle AD 464 mentionné dans la remarque ci-dessus ne peut être identifié sur le règlement graphique du PVAP, car il est situé en dehors du périmètre du SPR.

Le lot 64 est de la lande

Les 378/379 et 65 un jardin

Le lot 464 a également des rochers encadrés de plaques de béton gris.

Réponse :

Concernant les parcelles citées dans la remarque ci-dessus :

- la parcelle AD 64 sera identifiée comme « espace libre à dominante végétale – landes » sur le règlement graphique ;
- les parcelles 378 et 379 sont déjà identifiées comme « espace libre à dominante végétale » ;
- la parcelle AD 65 sera identifiée comme « espace libre à dominante végétale » ;
- la parcelle 464 est située en dehors du périmètre du Site patrimonial remarquable.

Un autre point me semble important. Des terrains autour de la plage ne sont pas du tout entretenus et pourraient vite devenir un réservoir à combustible lors d'été très sec, avec le non-respect des interdictions de fumer sur le sentier.

Est-il possible de « démaquiser » ou tout du moins d'éliminer le bois mort.

Les prunelliers deviennent également très envahissants.

En espérant que mes remarques seront utiles.

Réponse :

La remarque n'appelle pas de réponse particulière dans la mesure où elle n'a pas de lien direct avec le PVAP.

Courriel n°30 6/11/2024

Agence d'Anaïs NICOLAS architecte

Document support :

REGLES ET RECOMMANDATIONS DU PVAP de PERROZ-GIREG

Réflexions agence anArchitecte, dans le cadre de l'enquête publique

1/INTRODUCTION

Avant tout, c'est un document remarquable, un vrai travail de fond.

Par ailleurs, j'ai assisté à la réunion publique de présentation au Palais des Congrès, qui fut forte enrichissante, donc un grand merci.

Je vous fais un petit résumé des éléments sur lesquels j'ai des remarques, de manière générale tout le document est intéressant.

2/HISTORIQUE, ARCHITECTURE ET PAYSAGE

J'ai notamment adoré lire les pages 11/12 :) et les pages 6/7 sont très intéressantes.

Ensuite il me semble qu'il manque des données page 14, comme s'il y avait « un trou » d'un demi-siècle.

Impression personnelle : je trouve extrêmement dommage que rien ne soit protégé côté rural... P31 il y a des informations passionnantes à ce sujet, mais la page 32 est très déroutante sur cette négation des terres...

Réponse :

Une précision sera apportée dans le rapport de présentation du PVAP.

P33 une question ouverte très intéressante sur la végétation du littoral, je vous trouve très sincères dans vos questionnements.

Il y a une absence de la notion de toponymie à mon sens, ni sur le nom des villas, des sites, à répertorier, à mettre en valeur ; or de mon point de vue, cela fait également partie de notre patrimoine architectural et naturel.

Réponse :

La remarque n'appelle pas de réponse particulière dans la mesure où elle n'a pas de lien direct avec le PVAP.

3/ CARACTERISTIQUES CONSTRUCTIVES ET THERMIQUES

J'ai questionné un bureau d'études thermiques avec qui je travaille, et voici le résumé (en bleu) de nos réflexions :

P°69 - Caractéristiques constructives et propriétés thermiques : nous sommes véritablement scotchés par ce que nous lisons, et nous demandons si un bureau d'études thermiques a été accompagnant sur la question ?

Notamment sur " les bâtiments anciens bénéficient d'un confort optimal été comme hiver, sans recourir au chauffage ou à la climatisation " : pour le confort d'été et la climatisation, nous sommes bien sûr d'accord, mais pour le confort d'hiver et l'absence de chauffage, c'est l'incompréhension totale ! Lutter contre l'isolation thermique par l'extérieur sur le bâti patrimonial, oui, mais tout en incitant les propriétaires à rénover thermiquement leur logement.

Réponse :

La phrase mentionnée dans la remarque ci-dessus sera rectifiée et reformulée dans le rapport de présentation, comme suit : « Les bâtiments anciens bénéficient d'un confort optimal été comme hiver, sans recourir à la climatisation ».

Aussi, " Les maçonneries des bâtiments de Perros-Guirec sont constituées de granit, pierre très dure qui a l'avantage de ne pas craindre l'humidité " : avec toutes les problématiques de champignons lignivores que l'on a sur la commune, dues à une mauvaise gestion de l'humidité, nous trouvons ça presque dangereux d'écrire cela.

Effectivement, la pierre ne craint pas l'humidité ; mais elle la transporte et y participe par sa forte effusivité.

Qui plus est, au vu de l'évolution rapide des normes environnementales, est-ce judicieux d'inscrire ce type de texte dans ce document ?

Réponse :

La phrase, citée dans la remarque ci-dessus, aborde la pierre en tant que matériau et évoque ses qualités techniques propres, et non pas son rapport avec l'environnement.

Enfin, le rappel : " les déperditions énergétiques les plus importantes se font par la toiture et le sol : en moyenne, 30% des déperditions se font par les planchers hauts et les combles, 13% par les murs, 15% par le sol, et seulement 12% par les fenêtres." C'est très relatif, et ne fonctionne réellement que pour les maisons "dites penty ou rurales" du document, qui ont une surface de façade réduite, pour toutes les autres typologies, la surface de façade est telle qu'une isolation intérieure des murs est nécessaire.

Enfin, ne pas oublier qu'une part croissante du logement à Perros bascule vers la résidence secondaire, non habitée l'hiver, non chauffée, non ventilée,

On remarque d'ailleurs que de nombreuses photos présentes dans le rapport illustrent des maisons aux volets roulants Pvc clos...

Réponse :

L'objectif du chapitre mentionné dans la remarque ci-dessus est de présenter les caractéristiques générales du bâti. Une phrase sera ajoutée afin de préciser que des différences existent selon les typologies architecturales.

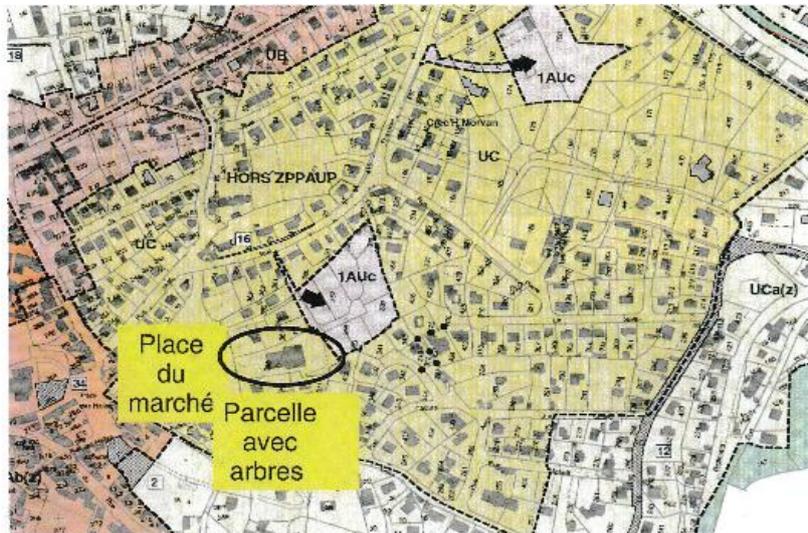
Observations relevées sur le registre papier mis à la disposition du public à la mairie de Perros-Guirec du 8 octobre 9h00 au 6 novembre 2024 17h00

R1 – C1 (Dossier de 12 pages avec photos) 8/10/2024

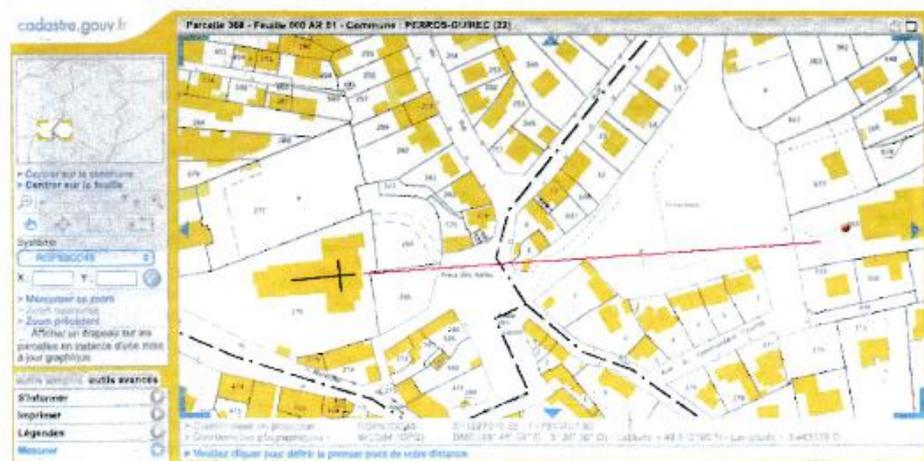
M. LAVAUX Jean Christophe et M. BADOUARD Loïc

Classement des arbres place du marché

Localisation : les arbres se situent au 15 place du marché, cette adresse (parcelle cadastrale AR 368) et repérée sur le plan cadastral ci-dessous :



Ces arbres se situent à 200 M de l'église Saint-Jacques, classé aux monuments historiques et sont visibles du littoral



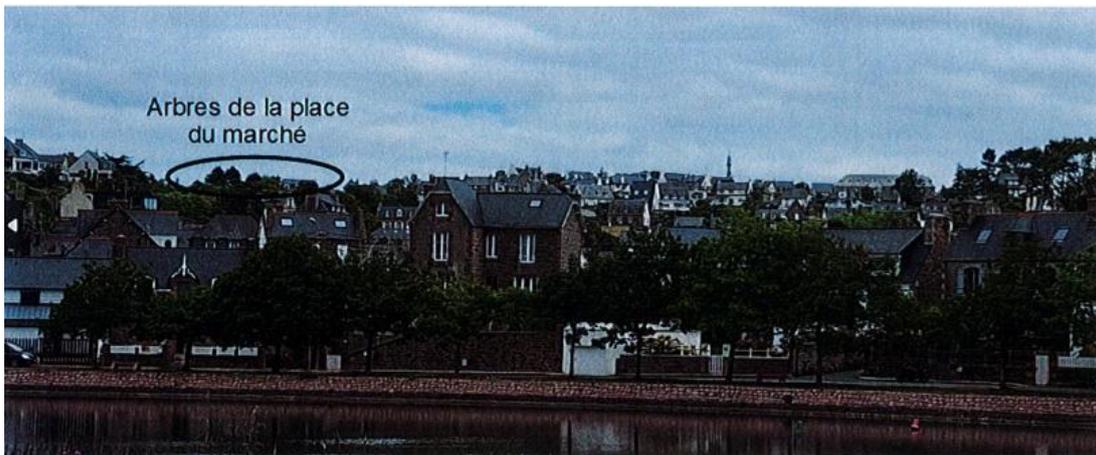
Distance de la parcelle boisée à l'église Saint-Jacques



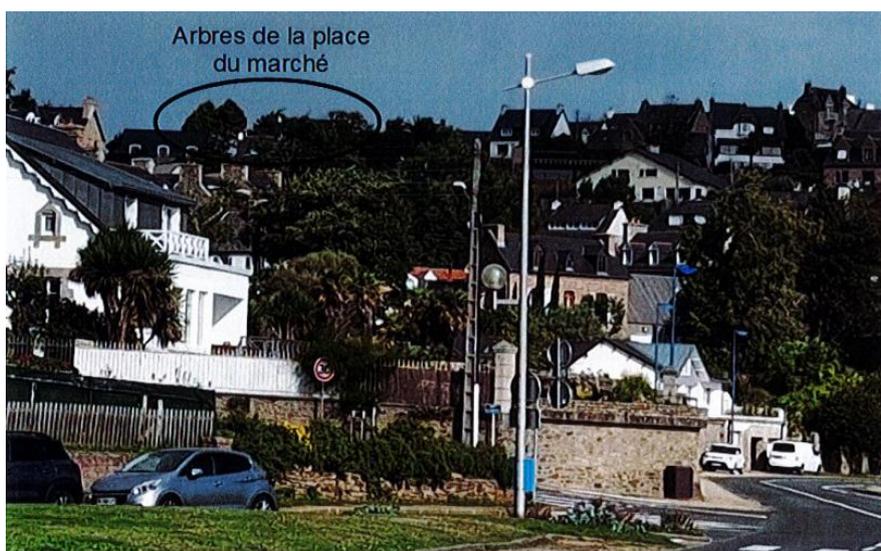
L'église vue du site



Les arbres vus de l'église

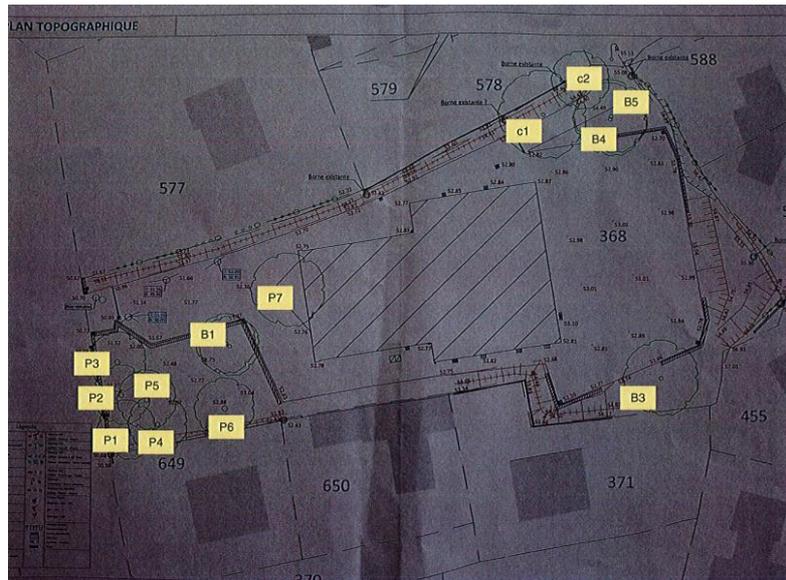


Les arbres vus du littoral, le Linkin au premier plan

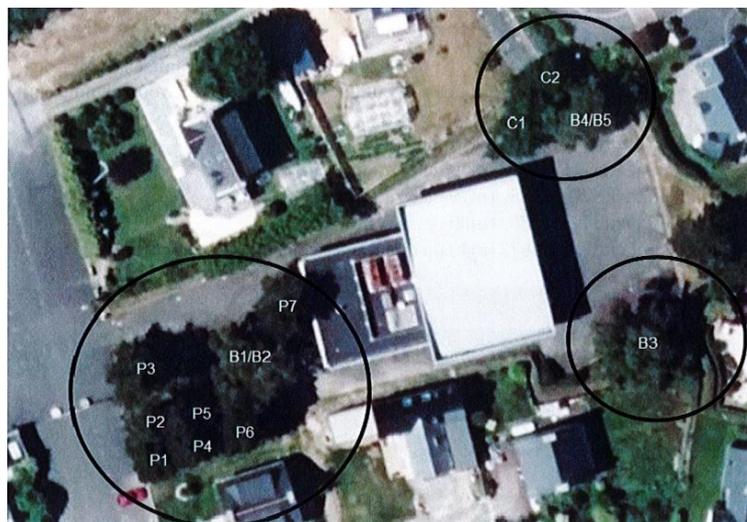


Les arbres vus du littoral, la corniche près des arcades au premier plan

2. Plan d'ensemble



L'ensemble des arbres est repéré ci-dessus P1 à P7 pour les 7 pins noirs d'Autriche, B1 à B5 pour les 5 bouleaux et C1 à C2 pour les chênes. Ils sont également repérés sur la photo aérienne de la parcelle ci-dessus.

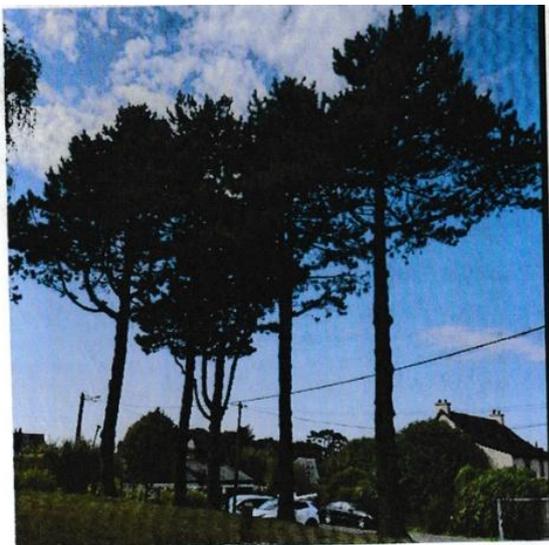


Vue aérienne du site

3. Pins noirs d'Autriche

Le site comprend sept pins noirs d'Autriche, d'une cinquantaine d'années, d'environ 20mètres de hauteur. Ils sont étiquetés et ont une circonférence de tronc comme suit :

- P1, étiquette N°01585, 1m50 de circonférence
- P2, étiquette N°01584, 1m50 de circonférence
- P3, étiquette N°01583, 1m70 de circonférence
- P4, étiquette N°01586, 1m60 de circonférence
- P5, étiquette N°01587, 1m40 de circonférence



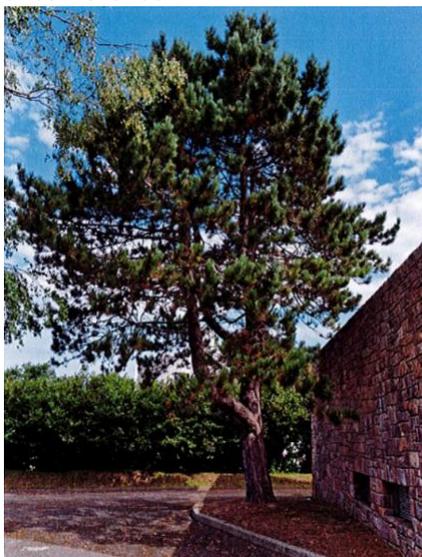
Les pins noirs d'Autriche de P1 à P5

- P6, étiquette N°01588, 1m60 de circonférence



Le pin noir d'Autriche P6

- P7, étiquette N°01590, 1m87 de circonférence



Le pin noir d'Autriche P7

4. Les chênes

Le site comprend également dans sa partie Nord-Est deux chênes non étiquetés.



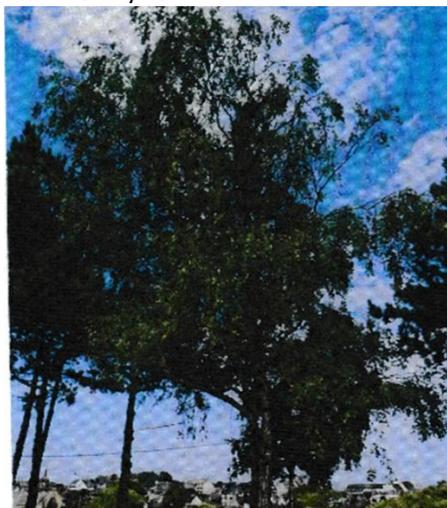
Chêne C1, 1m30 de circonférence



Chêne C2 1m de circonférence

5. Les bouleaux

Enfin le site comprend 5 bouleaux, un couple à l'Ouest étiquetés et nommés B1/B2, un arbre simple au Sud-Ouest nommé B3 ainsi un couple au Nord-Est nommé B4/B5.



Bouleaux B1 et B2 étiquetés 01589



Bouleau B3



Bouleaux B4/B5

Conclusion :

En ces temps de dérèglement climatique, il est important d'envoyer un signal clair qui montre la volonté des autorités à protéger la nature et la biodiversité existante. Le parc fut créé dans les années 70, il était à l'époque propriété de l'état, celui-ci avait tenu à accompagner la construction du central téléphonique par un ensemble boisé. Ceci explique l'accès facile aux promeneurs, ce parc était en quelque sorte un espace public. Le site est passé dans le secteur privé lors de la session de France Télécom à Orange.

L'ensemble boisé à l'Ouest du site est étiqueté en vue d'un possible abattage, il présente pourtant un intérêt certain pour la ville qui ne propose pas beaucoup de parcs ou d'espaces boisés, il est occasionnellement utilisé par des touristes pour une pause déjeuner et pourrait être aménagé pour permettre une halte ombragée au client du marché. Des chauves-souris viennent fréquemment se nourrir dans cet espace, des corneilles et des pies et vivent. L'ensemble participe à la cohérence globale de ce quartier résidentiel paisible et les riverains y sont particulièrement attachés.

Réponse :

Les propositions d'ajout de repérage des arbres seront étudiées et prises en compte si leur pertinence est avérée.

R2 - 8/10/2024 (voir obs et pièces jointes courriel n°2)

M. et Mme BLANCHARD 15 rue du Maréchal Leclerc

Commerçant boucherie

Nous avons remarqué sur le PVAP que notre partie parking (bitumée) est noté sur le plan « espace libre » à dominance végétale, ce qui n'est pas le cas. Nous demandons la modification du plan en ce sens.

Réponse :

Le règlement graphique du PVAP sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. En effet, la parcelle AP 319 ne correspondant pas aux critères de la typologie « Espace libre à dominante végétale », elle sera identifiée en tant qu'« espace libre ». Cette remarque s'applique également sur la parcelle voisine (AP 318) qui sera également modifiée.

R3 - 8/10/2024

M. DUHAMEL Marc 73 chemin de la Messe

Demande de modifier l'article 2315292 pour le rendre identique à l'article 2316282. Ainsi, les « Villas balnéaires » seront traitées comme les « hôtels des voyageurs » sur la possibilité de créer des balcons. Ainsi cela laisse plus de marge d'appréciation à l'Architecte des BF pour le respect de l'architecture.

Menuiseries en aluminium : autorisées pour les « hôtels de voyageurs » mais pas pour les « villas balnéaires ». IL existe aujourd'hui de l'aluminium teinté couleur bois qui est d'aspect cohérent avec le style des « Villas balnéaires », donc l'article 2315312 devrait être identique au 2316312.

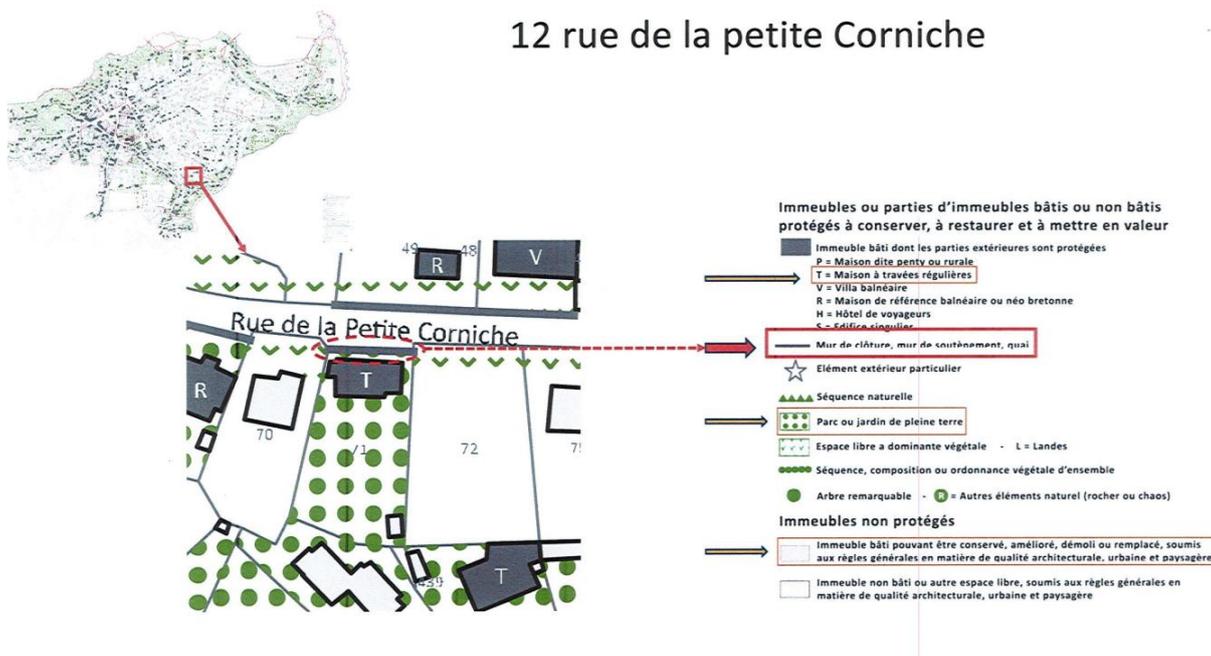
Réponse :

L'analyse de la remarque a permis de pointer une erreur matérielle puisque les hôtels de voyageurs (H) qui datent du XIXème et XXème siècles, présentaient à l'origine des menuiseries en bois, tout comme les villas balnéaires. La règle relative aux matériaux des menuiseries des hôtels de voyageurs sera donc reformulée comme suit : « Les menuiseries sont en bois peint. Le PVC et l'aluminium sont interdits ». Il convient également de préciser que les matériaux d'imitation ne sont donc pas autorisés.

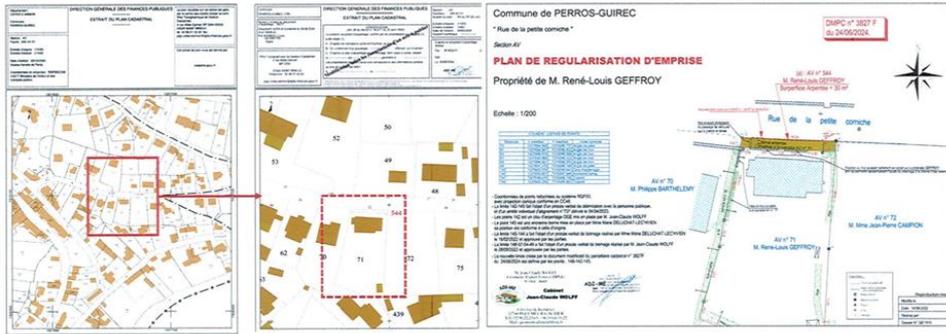
R4 – C4 (5 pages) 25/10/2024

M. et Mme GEFFROY René-Louis 12 rue de la Petite Corniche

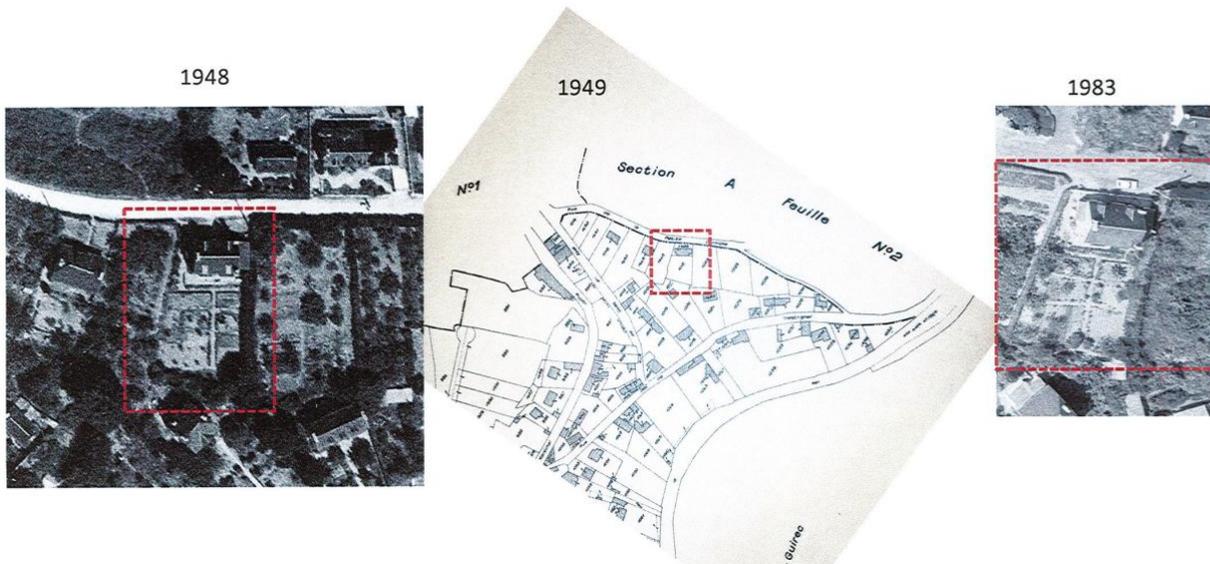
La consultation du plan nous amène à réagir car cela ne correspond pas à la limite de notre propriété (cf. Plan de la parcelle numéro 71) nous demandons que la limite de notre propriété soit établie correctement sur le plan. Ce muret ne correspond pas à la délimitation de notre propriété et est gênant pour accéder au bâtiments (maison et garage) il est envisagé de le démolir/retirer à titre privé.



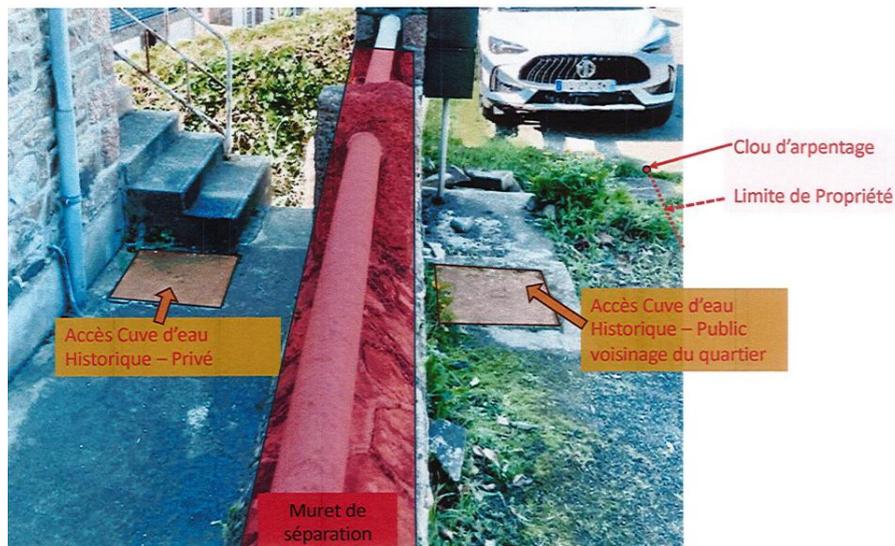
12 rue de la petite Corniche



12 rue de la petite Corniche



12 rue de la petite Corniche



12 rue de la petite Corniche



Réponse :

Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. Une adaptation mineure sera ajoutée afin de permettre le démontage et le remontage à l'identique du mur de clôture sur la limite parcellaire.

R5 – C5 (7+7 pages) 25/10/2024

Mme MARTIN Hélène 19 rue du Kern

Qui a fait le diagnostic de la page 37 du rapport de présentation du PVAP ? (Organisme et modalités) ?

Y a-t-il eu des modifications des PDA entre l'enquête publique de 2022 et cette enquête ?

Réponse :

Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Perros-Guirec et les Périmètres délimités des abords (PDA) ne sont pas l'objet de la présente enquête publique.

La révision du périmètre a été lancée, par délibération du Conseil communautaire en date du 25 juin 2019. Après avoir reçu l'avis favorable de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture le 16 septembre 2021, la proposition du nouveau périmètre du SPR ainsi que les PDA ont fait l'objet d'une enquête publique conjointe du 19 avril 2022 au vendredi 20 mai 2022. Dans ses conclusions, la commissaire enquêtrice a rendu un avis favorable à la révision du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec et aux PDA. Par arrêté en date du 23 août 2022, le ministère de la Culture a modifié le périmètre du SPR de Perros-Guirec en définissant deux secteurs que sont « Balnéaire et littoral » et « Ploumanac'h ». Les PDA ont été approuvés par arrêtés préfectoraux en date du 7 novembre 2022.

Il convient également de rappeler que, tout au long de la procédure de révision du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec, plusieurs actions de communication et de concertation ont été mises en oeuvre. Plusieurs articles d'information ont été publiés dans le journal d'information communautaire Magazine T, dans le journal municipal Vivre à Perros ainsi que sur les sites internet et les réseaux sociaux de LTC et de Perros-Guirec. D'autres articles, à destination de la presse locale, ont été rédigés (Le Télégramme, Ouest France, Le Trégor). Par ailleurs, un atelier patrimoine a été organisé en août 2020, un questionnaire a été distribué à l'occasion et une exposition publique en extérieur a été mise en oeuvre. Ces actions ont permis d'informer et de consulter les habitants dès la phase de révision du périmètre du SPR menée par la Ville de Perros-Guirec et Lannion-Trégor Communauté.

Courrier du 16/10/2024 adressé à la commissaire enquêtrice

Mme MARTIN Hélène

Objet : observation sur le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine du Site Patrimonial Remarquable de Perros Guirec à consigner au registre de l'enquête publique.

Pièces consultées :

- Notice de présentation de révision du Site Patrimonial Remarquable de la ville de Perros-Guirec (mai 2021) ;
- Rapport de présentation du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (7/02/223)
- Règlement écrit du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (7/02/2023)

- Règlement graphique du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (7/02/2024)
(...) je souhaite le déclassement de ma parcelle (AS6) de « parc ou jardin en pleine terre » à « espace libre à dominante végétale » suivant la synthèse du diagnostic paysager (page 35 à 37 du rapport de présentation PVAP) pour classement abusif et arbitraire.

Le classement pourrait être en :

- « Espace libre à dominante végétale » (ELDV) au même titre que les parcelles suivantes : AS99 à AS102 et AS106 à AS112 (rue de Tomé) et AS119 (située au milieu de parcelles PJPT) AS264
Toutes les parcelles de la partie identifiée « orchestre » sur les planches 1/4 et 2/4 (AS14, AS15, AS16, AS17, AS18, AS19, AS20, AS238, AS23, AS24, AS26, AS27, AS29, AS30, AS31, AS32, AS33, AS34, AS35, AS36, AS37, AS38, AS39, AS218, AS4,1 AS234, AS235)
- Ou partiellement en « Espace Libre à dominante végétale » (ELDV) au même titre que les parcelles suivantes : AS140 (située au milieu des parcelles PJPT) et AS141 (située au milieu de parcelle PJPT)

En effet, les planches 1 et 2 jointes montrent que ma parcelle (AS6) ne correspond pas aux caractéristiques principales de « Parc ou jardin pleine terre » (PJPT)

- Terrain de 714 m² (donc bien inférieur à 1000 m²)
- Maison en limite séparative Est et à l'alignement de la rue (donc pas au milieu de son parc)
- Aucun parc arboré (ni pelouse car le terrain est trop pentu : entre 70 et 80% en moyenne)

Réponse :

La carte présente dans le rapport de présentation constitue une première approche, issue d'un repérage sur site, pour qualifier les différents espaces, qui n'a pas suffi à elle seule à déterminer les niveaux de protection du règlement graphique. Le tableau page 35 est incomplet.

Certains espaces de « jardin » ou « espace perçu » de ladite carte ont pu être protégés en « parc et jardin de pleine terre » et non en « espace libre à dominante végétale » s'ils présentent un intérêt paysager (surfaces plantées, surfaces à dominante végétale) ou un enjeu de forte sensibilité paysagère (les jardins en pente de Trestrignel sont considérés comme fortement perceptibles et composante majeure de la qualité paysagère du quartier).

Le parc de la villa constitue un élément indissociable du bâti auquel il se rapporte, bâtiment d'intérêt patrimonial repéré en tant que « Villa balnéaire ». Le parc constitue l'écrin de la villa, son cadre paysager immédiat, un espace de vide ménagé autour du bâtiment, composé autour de celui-ci dans sa conception d'origine.

Concernant le cas particulier de la parcelle citée, le jardin est bien en pleine terre et il présente des qualités paysagères indéniables (jardin en terrasses avec des plantations ornementales, vivaces, arbustes, arbres...), et est fortement perçu depuis la rue du Kern du fait de son implantation dans la pente.

Quant à la description de « parc et jardin de pleine terre » du rapport de présentation, elle précise « surface moyenne 1000m² », ce qui signifie bien qu'il y a des parcelles de plus petite superficie et des parcelles de plus grande superficie. De même, il est écrit concernant l'implantation du bâti : « généralement bâtiment isolé en milieu de la parcelle ».

Enfin, il convient de rappeler que le libellé des éléments repérés sur le règlement graphique sont imposés par la légende nationale fixée par l'arrêté ministériel du 10 octobre 2018.

De plus, le futur SPR place l'intégralité de la construction de la parcelle AS6 comme « immeuble ou partie d'immeuble bâti protégé à conserver, à restaurer et à mettre en valeur » de type « Villa Balnéaire »

Description de la villa balnéaire (pages 59 à 61 du rapport de présentation PVAP) :

- Parcelle de grande taille
- Implantation du bâti au milieu du parc
- Percements non symétriques et en grand nombre
- Présence de balcon, bow-window et parfois tourelle
- Datation : fin du 19^e – 1^{er} quart du 20^e
- Décor : épis de faitage, faux pans de bois

La maison de la parcelle AS6 n'a pas les caractéristiques requises pour la typologie proposée, dont le classement me semble inapproprié, arbitraire et abusif et n'a pas lieu d'être :

- La parcelle est de taille moyenne
- Le bâti n'est pas au milieu du parc

- Les percements créés en 1974 sont plutôt symétriques
- Il n'y a ni balcon, ni bow-window, ni tourelle
- La construction initiale de 7m x 5m date de 1926
- Tout le reste de la construction est postérieur à 1974 avec 3 phases de travaux (1974, 1991, 2004)

Je demande donc que la maison soit classée comme « *immeuble bâti non protégé* » puisque sa description ne correspond pas aux caractéristiques de la « *villa balnéaire* »

Réponse :

Bien qu'ayant subi des modifications, l'immeuble présente un intérêt architectural qui justifie sa protection au sein du PVAP. Toutefois, il est proposé de l'identifier en tant que « maisons de référence balnéaire » qui correspond aux caractéristiques du bâtiment (datant du 3^{ème} quart du XX^{ème} siècle, parcelle de taille moyenne, mur de clôture, façade en pierre, encadrement de baies et chaînage d'angle en pierre de taille).

Il me semble aussi que pourrait être reprise dans le PVAP (ou du moins conserver dans la révision ou modification du PLU) la notion de cône de vue présente dans l'actuel PLU, qui existe pour la partie Ouest de l'amphithéâtre de Trestrignel et qui permet aux promeneurs de profiter de l'amphithéâtre de Trestrignel depuis le boulevard Clémenceau, le chemin de la Messe et la rue du Kern, à savoir (extrait de la page 18 du PLU actuel) :

« Dispositions générales - Article 13 - cônes de vue : aucune construction, ni aménagement ne devra occulter la vue à partir des cônes et des linéaires de vue indiqués aux documents graphiques ; le niveau de perception sera situé, à partir de l'espace public, à 1m50 au-dessus du sol dans l'angle du cône de vue ».

En effet, dans la zone nommée « *Orchestre* » sur le plan (identifier en Espace Libre à Dominante Végétale) il me semble que doit être protégé le cône de vue pour éviter les risques suivants :

- Perdre ses codes de vue pour les promeneurs
- Créer depuis les points de vue identifiés 2 et 3 sur le règlement graphique du futur SPR, un effet front de mer plus haut que les parties arrières et tendant à cacher les coteaux
- Pour les terrains en contrebas, le risque, à terme de perdre leur vue de mer (ce qui est contraire au règlement initial du lotissement. Pour information, la perte de la vue de mer comme un trouble anormal de voisinage a été plaidé et gagné en 2008)

Réponse :

Les points de vue n°1, 2 et 3 du règlement graphique du PVAP reprennent le point de vue identifié dans le PLU mentionné dans la remarque ci-dessus. Afin de garantir les points de vue sur le paysage, le règlement écrit interdit les éléments bâtis et paysagers émergeant en hauteur qui viendraient occulter ou porter atteinte à un élément qualitatif perçu.

Je m'interroge enfin sur la justification de la réduction de près de 50% de la surface du SPR et me demande de quelle façon cela protège davantage le site exceptionnel qu'est Perros Guirec

En effet, les nouvelles délimitations ne concernent plus, par exemple, les zones allant du Palais des congrès au-delà du camping du Ranolien. Ces zones, qui ne seraient plus dans les SPR (dans les projets requièrent la vie conforme de l'ABF) restent cependant en partie en PDA et en sites classés ou inscrits. L'ABF doit donc être consulté et émettre un avis simple ou conforme, suivant la lecture faite du dossier (co visibilité ou non avec le monument historique) son travail est donc identique.

Ainsi, comment la diminution de la surface des SPR permet-elle à la commune de protéger et de valoriser davantage le patrimoine perrosien puisque l'avis de l'ABF peut ne pas être suivi s'il s'agit d'un avis simple ?

La diminution des PDA (Périmètre Délimité des Abords) autour des monuments historiques (MH) de la ville équivaut me semble-il avec des PPM (Périmètre de Protection Modifié)

Dans la **circulaire numéro 2004/0 17 du 6/0 8/2004 relative aux périmètres de protection modifiés autour des monuments historiques** parut au bulletin officiel 144, il est précisé en page 15, article 3-6-2 - Enquête publique : *l'article L. 621-2 du code du patrimoine dispose que le périmètre est soumis à enquête de public conjointement avec le plan local d'urbanisme.* »

Ne serait-il donc pas judicieux que la révision du PLU soit traitée conjointement avec la révision du SPR dans le cadre du PVAP qui prévoit des PPM (diminution des actuels PDA) ?

Cela permettrait aux administrés de s'assurer que le futur PLU intégrera « l'engagement de la commune, pour les espaces qui seraient exclus du périmètre modifié, dans la démarche prévue au 7° de l'article L.123-1 du code de

l'urbanisme » (page 13 de la circulaire Article 2-2 -MH ou espace concerné par une réduction du périmètre de protection).

Réponse :

Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Perros-Guirec et les Périmètres délimités des abords (PDA) ne sont pas l'objet de la présente enquête publique.

La révision du périmètre a été lancée, par délibération du Conseil communautaire en date du 25 juin 2019. Après avoir reçu l'avis favorable de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture le 16 septembre 2021, la proposition du nouveau périmètre du SPR ainsi que les PDA ont fait l'objet d'une enquête publique conjointe du 19 avril 2022 au vendredi 20 mai 2022. Dans ses conclusions, la commissaire enquêtrice a rendu un avis favorable à la révision du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec et aux PDA. Par arrêté en date du 23 août 2022, le ministère de la Culture a modifié le périmètre du SPR de Perros-Guirec en définissant deux secteurs que sont « Balnéaire et littoral » et « Ploumanac'h ». Les PDA ont été approuvés par arrêtés préfectoraux en date du 7 novembre 2022.

L'article mentionné dans la remarque ci-dessus est abrogé et les PPM n'existent plus depuis la loi LCAP de 2016.

Par ailleurs, il convient de rappeler que le Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) est en cours d'élaboration depuis le 25 juin 2019. Afin d'associer les Trégorrois à l'élaboration du PLUi-H, plusieurs modalités de concertation du public ont été fixées. Les contributions et observations du public peuvent :

- Etre consignées dans les registres ouverts à cet effet dans les mairies des communes membres de Lannion-Trégor Communauté et au siège de Lannion-Trégor Communauté (aux jours et heures habituels d'ouverture des établissements correspondants) ;*
- Etre adressées par voie postale en précisant que ces observations portent sur le PLUi-H à l'adresse : Lannion-Trégor Communauté, 1 rue Monge, CS 10761, 22307 Lannion Cedex ;*
- Etre adressées par courriel à l'adresse suivante : pluih@lannion-tregor.com*

Annexe 1 : analyse du règlement graphique du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine du SPR

Annexe 2 : analyse de la notice de présentation de la révision du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec

Extrait de la page 5 : objectifs de la révision

Objectifs :

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

Extrait de la page 13 : zones qui ne sont plus en SPR

Ensembles remarquables

Perros-Guirec possède de grands ensembles à dominante paysagère, principalement des parcs et domaines de manoirs et villas et des paysages naturels (landes, plages, rochers, vallées)

Sur le littoral, la végétation est composée principalement de landes littorales (ajoncs, bruyères) de pelouses littorales et d'espaces boisés, notamment des pins maritimes et cyprès dans les secteurs balnéaires.

Ce sont :

- 1. **Les vallées des Traouiero**
- 2. Le parc de la villa Rochefontaine
- 3. Le bourg de Ploumanac'h et la plage de Saint Guirec avec les jardins Laborey et Eiffel
- 4. Les rochers, chaos et Landes de Ploumanac'h
- 5. Le Tertre de la Clarté
- 6. **Les Landes de Ranolien et la grève Saint Pierre**

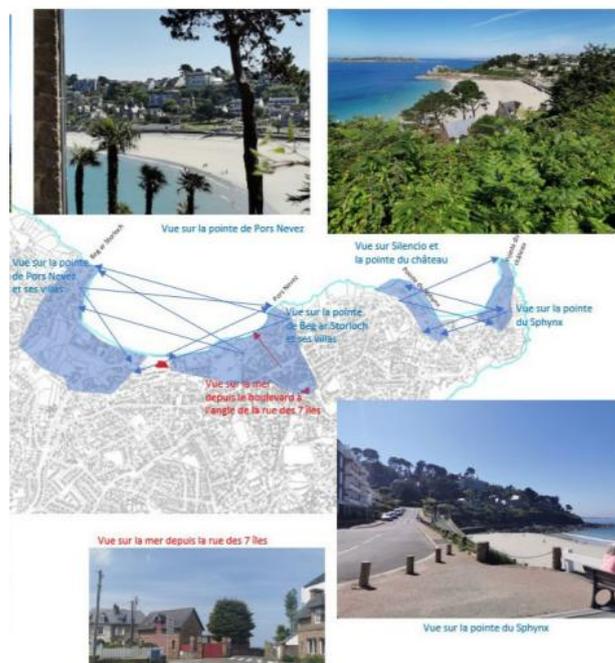
- 7. Les pointes et la plage de Trestraou
- 8. Les pointes de la plage de Trestrignel
- 9. Le Bois d'Amour et le parc du manoir de Crec'h Guegan

Extrait de la page 14 : *cône de vue du PLU à peut-être ajouter dans le cadre du PVAP du SPR*

Le PLU de 2017 identifie 11 vues à préserver :

- Vue du Tertre depuis la table d'orientation de la Clarté
- Ancien point de vue du Sémaphore, esplanade Yves Turquet de Beauregard
- Boulevard des Traouïero vers le port de Ploumanac'h
- Boulevard des Traouïero vers le sud
- Square Per Jackez Eliaz, chemin de la Messe
- Square Kho Chang, Boulevard Clémenceau
- Chemin de Roz Ar Wern en direction de Saint Quay Perros
- Point de vue sur les carrières, Route de Randreus
- Chemin de la Messe en direction du Nord
- **Boulevard Clémenceau vers la plage de Trestrignel**

Extrait de la page 47 : *comment préserver l'échange visuel Est-Ouest de Trestraou (à l'instar de Trestrignel) si la zone occidentale n'est pas intégrée au SPR ?*



Extrait de la page 49 : *désignation peu claire et/ou erronée*



Extrait de la page 58 et 59 : Villas balnéaires et leurs parcs

Les premières villas font leur apparition fin XIXe, 3 maisons de villégiatures sont construites entre 1883 et 1892 par des Lannionnais entre la rade et le bourg. A partir de 1892, le parisien Maurice Delestre se fait construire la 1ère villa en bord de plage à Trestraou. Jusqu'au 1er quart XXe, les villas sont construites en front de mer, sur les pentes de Pors-Nevez et à Trestrignel.

Dès les années 1890, l'éclectisme (villas maritimes), et l'historicisme (néo-médiévale, néo-gotique, néo-renaissance) caractérisent les réalisations de cette époque, qui se déclinent par la suite. Puis, vers 1910 l'utilisation de détails architecturaux (crossettes, niches, moellons de granit apparents) introduisent le style néo-breton qui se développe dans les années 1920 jusqu'à la veille de la Seconde Guerre mondiale. Après 1945, les constructions de style néo-breton ont leurs murs enduits mais reprennent les mêmes bases volumétriques qu'avant-guerre. Au cours de la 1ère décennie du XXe le nombre de constructions augmente considérablement avec l'arrivée du chemin de fer en 1906. La période de l'entre-deux-guerres est faste grâce à la création de lotissements avec vue sur mer et au passage de la route en corniche au coeur des quartiers balnéaires.

Le service de l'inventaire recense environ 430 villas et maisons construites dans le secteur balnéaire entre 1811 et 1950.

VILLA BALNEAIRE

Ces villas sont implantées sur des parcelles de taille et de topographie variables, le plus souvent en retrait par rapport à la voie pour profiter de la vue sur la mer. Elles présentent 2 à 4 niveaux + combles pour les villas les plus importantes. Elles proposent de multiples décrochements de toitures avec parfois l'usage de tourelles et des décors comme les épis de faitage et les lambrequins. Les façades sont agrémentées d'éléments de décors comme les bow-window, les faux pans de bois en ciment peint... Elles ne présentent aucune symétrie que ce soit pour les façades ou les toitures, toujours en ardoise. Les murs sont en moellons de granit, avec l'utilisation du granit rose ou de la pierre pour les entourages des baies et chaînes d'angles et la présence de quelques décors en brique vernissée.

Principaux architectes

Pierre Gélis Didot (élève de Viollet le Duc) et **Théodore Lambert**, architectes parisiens : villa Maurice Delestre, villa Silencio y Descanso...
Paul Gélis Didot, architecte parisien : villa Park an Od (1894)...
James Bouillé, architecte de Lannion : le gal Iagis, Rozennou, Villin ar Mor, villa Avel Dro, villa Beg ar Storiac'h, l'agrandissement de la chapelle Saint-Guirec, lotissement pour l'office privé d'habitations économiques, magasins
Georges-Robert Lefort, architecte de Guingamp : Grand Hôtel de la plage (phase 3), villa Park an Lann (1906)...
Charles Heubes, architecte parisien : villas Ker Dor, Ker Yvette, ker Marie-Annic...
Pierre Botrel, architecte parisien : villas Ker Juliette, Le Sphynx, Shamrock, Gitane, Ker Awel, Bon Accueil...
Edmond Gélis, architecte parisien : villa Stereden (1902)...
Henri Ménet et Marlin, architecte perrosien : villas fin XIXe, XXe

Les risques :

La disparition des décors et détails qui font la qualité de ces villas
 Les changements de menuiseries (dessin des baies)
 La disparition des clôtures et des annexes
 La densification des parcs associés

HABITAT BALNEAIRE - un festival de styles



Silencio y Descanso - 1894



Villa Ker Dor - 1904



Park an Izel - 1895



Ar Men Braz (Beg ar Stoloch) - 1904



Ker an Gwell - 1912-13



Villas dite Ti Prens - 2e quart XXe

LES-PARCS ET JARDINS ACCOMPAGNANT LA TYPOLOGIE BALNEAIRE

Les premières villas construites sur de vastes parcelles disposent d'un haut mur de clôture en maçonnerie, empêchant les regards extérieurs de pénétrer l'intérieur de la parcelle. Ce système de protection est surtout possible pour les villas implantées en front de mer, la clôture enveloppant la façade arrière alors que la façade sur mer est ouverte sur le paysage maritime.

Cette clôture se double souvent d'une entrée cochère imposante, traitée en granit, dont la taille est proportionnelle au volume de la clôture.

Certaines clôtures sont parfois conditionnées par la nécessité de contenir des masses de terre sur lesquelles sont construites les villas et deviennent de véritables murs de soutènement surélevant la maison comme un piédestal.

La présence d'un jardin entre l'espace public et la villa, véritable enveloppe protégée par une clôture, a la triple mission d'assurer la mise en valeur de l'édifice, la protection visuelle depuis la rue, et l'agrément depuis la maison. Les espaces libres autour des villas, même les plus étroits, sont plantés de gazon, qui évoque les cités-jardins anglaises et rappelle le tapis végétal du littoral breton.

Parfois le front rocheux sur lequel les villas se sont appuyées est encore visible, notamment depuis la rue du Maréchal Foch.

Les jardins sont tous «domestiqués», certes, mais apparaissent très «naturels». Les essences plantées participent à cette ambiance que le propriétaire souhaite spontanée. Placés à la base des façades des maisons et le long du mur de clôture dont ils tempèrent le caractère minéral, les massifs d'hortensias agrémentent ponctuellement ces jardins.

Un certain nombre de propriétés sont agrémentées de pins maritimes, pins sylvestres ou cyprès de Lambert, plantés peu de temps après les constructions. Ils deviennent une source d'agrément sur la Côte de Granit rose. Aux plantations de conifères s'ajoutent des feuillus et des arbustes qui contribuent à étoffer la parcelle.

Des décors naturels, notamment à Ploumanac'h, agrémentent les propriétés, c'est le cas des rochers roses présents dans certaines parcelles qui sont la fierté des propriétaires tant certains sont célèbres «chapeau de Napoléon»...

(extrait étude service inventaire référence : IA22000359 - Elisabeth Justome 1999-2001)

Parmi les grands parcs et jardins citons :

- Les parcs des manoirs et villas plages de Trestraou et Trestrignel
- Le Parc de la Bastille (Ploumanac'h)
- Le Jardin de la Maison Laborey (Ploumanac'h)
- La Villa Rochefontaine (La Clarté)

Les risques :

La division des jardins qui possèdent une topographie adaptée
 La modification des clôtures et portails
 La disparition des murs de clôtures



Villa Ker Gitane - mur de soutènement - vers 1900



Villas Park an Lann - 1892 - Murs et pins

(c) Conseil général des Côtes-d'Armor



Mur de l'ancienne propriété de Coasterès condamnant l'accès au littoral fin XIXe pour les habitants de Ploumanac'h



Portail de la ville Maurice Delestre



Park an Old - 1894 - murs et jardins

Extrait de la page 72 : diminution importante du SPR

A titre d'information

- 2 SPR : 196,5ha
- 4 PDA : 94,75ha

- Sites classés et inscrits en dehors des SPR et PDA : 76ha
- Zone N (dont EBC et ENS) en dehors des SPR et PDA : 27ha

Pour rappel le SPR mis en révision a une surface de 542ha

Extrait de la page 75 : *quel est l'intérêt de ne pas intégrer les PDA (ou PPM) aux SPR ?*

Code de l'urbanisme PLUi patrimonial	Code du patrimoine	
	Périmètre Délimité des Abords - art. L.621-30 (arrêté préfectoral) / Servitude du PLUi	Sites Patrimoniaux Remarquables SPR – art. L.6311 et suivants
La protection et la valorisation du patrimoine trouve sa place dans un PLUi. Le CU prévoit un large éventail de dispositifs permettant de garantir la protection et la valorisation des biens remarquables mais aussi d'encadrer le bâti ordinaire dans une perspective patrimoniale. Compatibilité avec le ScOT.	Art. L.621-30 : le PDA doit comprendre d'une part « les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un MH un ensemble cohérent » et d'autre part « ceux qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur ». L'article prévoit que la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble bâti ou non bâti situé dans le PDA. Les contraintes de visibilité et de covisibilité attachées au périmètre légal ne s'appliquent pas. Ce type d'abords constitue un véritable espace protégé.	Sont classés au titre des sites patrimoniaux remarquables les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. Peuvent être classés, au même titre, les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur.
Article L.101-2 Dans le respect des objectifs du DD, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme visent à atteindre 7 objectifs, dont : - La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel.	Le champ d'application des autorisations d'urbanisme délivrées dans les abords est quasiment identique à celui prévu pour les SPR. Certains travaux en principe dispensés d'autorisation sont soumis à déclaration préalable : clôture, mur, ravalement, mobilier urbain ...) et certains projets soumis normalement à DP exigent un permis (lotissement sans équipements collectifs ...). Comme dans tous les secteurs protégés, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction exigent un permis de démolir.	Le classement au titre des sites patrimoniaux remarquables a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel. Les sites patrimoniaux remarquables sont dotés d'outils de médiation et de participation citoyenne.
Protection du littoral – protection des espaces remarquables art. L.121-23 Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Fixé par décret		Le périmètre peut concerner tout ou partie d'une ville ou d'un village. Le SPR peut aussi inclure des espaces qui ne sont pas en eux-mêmes remarquables mais qui forment avec les espaces à protéger un « ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur ».
Art. L.151-19 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.	Les abords s'imposent aux sites inscrits, pour les sites classés les règles de protection s'ajoutent	

ANNEXE 3 :

Analyse du règlement écrit du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine du SPR

Page 55 : Article 2. 3. 1. 2 Volumétrie (les extensions des immeubles ou partie d'immeuble bâti protégé à conserver à restaurer et à mettre en valeur

«2.3.1.8.2.5 le niveau de l'acrotère des extensions est situé en dessous du niveau d'égout de la construction existante ». Seule l'acrotère semble concerné par la règle. L'égout d'une toiture peut-il être situé plus haut que l'égout de la construction existante ? Comment se gère une extension sur un terrain en pente ?

Réponse :

Conformément à ce qui est indiqué dans le chapitre relatif aux extensions du règlement écrit du PVAP, les toitures terrasses sont enchâssées entre deux volumes, le niveau d'égout d'une toiture ne peut donc pas être plus haut que celui de la construction principale. Il est également proposé de rajouter la règle suivante dans le chapitre des extensions dans le cas d'un terrain en pente : « Sur les terrains avec une pente supérieure à 10%, les extensions sont latérales à la construction principale ».

Le volume et la hauteur d'une extension peuvent également être gérés avec les points de vue repérés dans lesquels sont interdits les éléments bâtis et paysagers émergeant en hauteur qui viendraient occulter ou porter atteinte à un élément qualitatif perçu.

Page 69 : article 2.3.4.2.2 Implantation (des constructions neuves)

« Les constructions neuves ne doivent pas masquer par leur implantation les façades principales des immeubles protégés, sauf en cas de reconstruction »

Comment la notion de « masque » se lit elle ? et ce depuis tout point de l'espace public ?

Réponse :

L'objectif de la règle est d'interdire qu'une nouvelle construction vienne dissimuler un immeuble protégé qu'il soit situé dans la même unité foncière ou à proximité. Afin de clarifier la règle, elle sera reformulée comme suit : « Les constructions neuves ne doivent pas masquer par leur implantation les façades principales des immeubles protégés (dans l'unité foncière ou à proximité) ».

Pages 74 et 75 :

Une hauteur maximale est précisée pour les terrains en pente de 10% de 3,50 m à 5,50 m à l'égout (celle-ci est d'ailleurs quasiment identique au classement actuel en Secteur IIIa (classement actuel de tout l'amphithéâtre de Trestrignel hormis les 8 parcelles du Secteur IIIc et la Pointe du Château en Secteur IV)

Pour les terrains avec des pentes de moins de 10%, mis à part la précision d'une hauteur maximale reprise dans le document graphique pour certaines parcelles, aucune hauteur n'est précisée pour les constructions neuves. Elles auront donc à être précisées dans le PLU. Une analyse conjointe des 2 dossiers aurait été judicieuse pour permettre un certain respect de ce qui existe aujourd'hui.

Pour information, les terrains situés dans l'Orchestre sont bien moins pentus que ceux des balcons

Une maîtrise de la hauteur des constructions dans cette zone existe dans le SPR actuel qui limite les hauteurs à 3,50m à l'égout et 8,50m au faitage en Secteur IIIa.

Le PLU actuel classe aujourd'hui la partie basse de l'orchestre en UBa (H égout = 9m – H faitage = 13,50m) et la partie haute de l'Orchestre et les balcons en UCa (H égout = 6m – H faitage = 9,50m)

Le PLU est donc beaucoup moins contraignant que le SPR actuel.

Le nouveau SPR me semble beaucoup moins précis sur la notion de hauteur. Il est à mon sens indispensable de préciser davantage les choses pour les terrains avec des pentes de moins de 10% (sans attendre une modification éventuelle du PLU) pour éviter des contentieux ultérieurs, « protéger » les points de vue identifiés 2 et 3 dans le SPR et éviter le risque du « front de mer ».

Il me semble qu'il y a là une diminution de la protection qui est assurée par le SPR actuel et il ne me semble pas que l'un des objectifs du PVAP soit de moins protéger demain le site de Trestrignel.

Réponse :

La hauteur des constructions neuves, hors terrain en pente supérieure à 10%, est réglementée dans le règlement écrit du PVAP avec un chapitre dédié (voir 2.3.4.3). Par ailleurs, les règles sur les terrains en pente supérieure à 10% seront complétées avec la règle suivante : « La hauteur des lignes d'égout et de faitage des constructions nouvelles, sur un terrain présentant une forte pente, sont déterminées par rapport aux gabarits des constructions sur les parcelles moyennes, avec une tolérance de plus ou moins 1.5m de hauteur. Les constructions existantes en rupture d'échelle (hors gabarit moyen) avec le tissu urbain ne peuvent pas servir de référence ». Afin d'explicitier la règle, un schéma sera ajouté dans le règlement écrit. Le schéma actuellement associé à la règle sur l'implantation des constructions neuves sur un terrain en pente supérieure à 10% sera donc retiré du règlement écrit.

Voir pièce jointe copie « Bulletin officiel 144 – Direction de l'architecture et du patrimoine »

Circulaire no 2004/017 du 6 août 2004 relative aux périmètres de protection modifiés autour des monuments historiques.

« Le périmètre est soumis à enquête publique conjointement avec le plan local d'urbanisme. » « 3.6.2. Enquête publique. Une fois l'accord de la commune recueilli, la proposition est soumise à enquête publique.

L'article L. 621-2 du code du patrimoine dispose que « le périmètre est soumis à enquête publique conjointement avec le plan local d'urbanisme ». Le terme « conjointement » implique que le PPM et le PLU sont soumis « ensemble » à enquête publique et non que deux enquêtes sont menées conjointement. Il y aura donc une enquête unique portant sur le PLU et sur le projet de PPM ou les projets si plusieurs monuments font l'objet de PPM distincts.

La présente analyse (pages 1 et 2) montre que ma parcelle (AS6) ne correspond pas aux caractéristiques principales de "Parc ou jardin de pleine terre" (PJPT) :

- terrain de 714 m² (donc bien inférieur à 1000m²)
- maison en limite séparative Est et à l'alignement sur la rue (donc pas au milieu de son parc)
- aucun parc arboré (ni pelouse car le terrain est trop pentu : entre 70 et 80%)

De plus, dans le rapport de présentation, la synthèse de diagnostic (en pages 35 à 38) présente une carte de repérage des typologies d'espaces décrivant chaque typologie et présentant la protection à envisager.

Il en ressort que les espaces identifiés "Jardins" et "espace perçu" sont identifiés en protection "Espace libre à dominante végétale" et non en "Parc ou jardin de pleine terre". (voir légende)

Sur la cartographie de la page 37, sur la rue du Kern, hormis la parcelle AS243, toutes les parcelles sont identifiées en "jardin" ou "espace perçu".

Je demande donc le déclassement de ma parcelle (AS6) de « parc ou jardin de pleine terre » à « espace libre à dominante végétale » suivant la synthèse du diagnostic paysager du rapport de présentation du PVAP (pages 35 à 37) pour classement abusif et arbitraire car non justifié.

Le classement pourrait être en :

- "Espace libre à dominante végétale" (ELDV) au même titre que les parcelles suivantes : AS99 à AS102 et AS106 à AS112 (rue de Tomé), AS119 (située au milieu de parcelles PJPT), AS264
- Toutes les parcelles de la partie identifiée « orchestre » sur les planches 1/4 et 2/4 (AS14, AS15, AS16, AS17, AS18, AS19, AS20, AS23b, AS23, AS24, AS26, AS27, AS29, AS30, AS31, AS32, AS33, AS34, AS35, AS36, AS37, AS38, AS39, AS218, AS41, AS234, AS235)
- ou partiellement en "Espace libre à dominante végétale" (ELDV) au même titre que les parcelles suivantes : AS140 (située au milieu de parcelles PJPT) et AS141 (située au milieu de parcelles PJPT)

Il me semble aussi que pourrait être reprise dans le PVAP (ou du moins conservé dans la révision ou modification du PLU), car d'intérêt public, la notion de cône de vue présente dans l'actuel PLU, qui existe pour la partie Ouest de l'amphithéâtre de Trestrignel et qui permet aux promeneurs de profiter de l'amphithéâtre de Trestrignel depuis le boulevard Clémenceau, le Chemin de la Messe et la rue du Kern à savoir : (extrait de la page 18 du PLU actuel)

"Dispositions générales - Article 13 - cônes de vue
Aucune construction, ni aménagement ne devra occulter la vue à partir des cônes de vue linéaires de vue indiqués aux documents graphiques. Le niveau de perception sera situé, à partir de l'espace public, à 1,50m au-dessus du sol, dans l'angle du cône de vue."

En effet, le classement en Espace Libre à Dominante Végétale de la zone nommée "Orchestre" sur le plan, tend à assouplir certaines règles existantes pour les parcelles situées en partie basse avec les risques suivants :

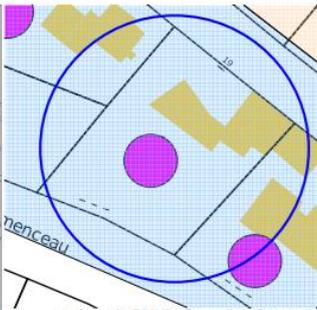
- construire avec davantage de liberté qu'avec les contraintes actuelles avec le risque de perdre ces cônes de vue pour les promeneurs,
- créer depuis les points de vue identifiés 2 et 3 sur le règlement graphique du futur SPR, un effet "front de mer" plus haut que les parties arrière et tendant à cacher les cotéaux
- imperméabiliser une partie des sols actuellement plantés est beaucoup plus aisée sur terrain à faible pente,
- pour les terrains en contre-haut, le risque, à terme de perdre leur vue de mer (ce qui est contraire au règlement initial du lotissement : la perte de la vue de mer comme un trouble anormal de voisinage a été plaquée et gagnée en 2008).

document établi par Hélène Pénot - Martin
 Propriétaire de la parcelle AS6
 19 rue du Kern - 22700 Perros-Guirec
 pour être consigné et annexé au registre dans le cadre de l'enquête publique (arrêté n°24/147)
 auprès de la Commissaire Enquêtrice

le 16/10/2024



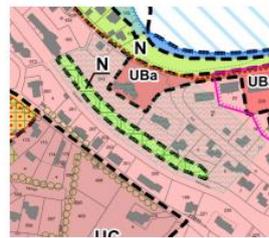
Photo de la parcelle AS6 depuis la rue



analyse du PVAP - Parcelle AS6 1:500



analyse du PVAP - AS6 1:500



Extrait du rapport de présentation du PVAP page 35 à 38 (3- Synthèse du diagnostic paysager)

Dans la synthèse de diagnostic, il est indiqué le type de protection en fonction de la typologie des espaces libres (accompagné d'une description). Il en ressort que les espaces identifiés "jardins" et "espace perçu" sont en protection "Espace libre à dominante végétale" et non en "Parc ou jardin de pleine terre". Sur la cartographie de la page 37, sur la rue du Kern, hormis la parcelle AS243, toutes les parcelles sont identifiées en "jardin" ou "espace perçu". Le classement de ma parcelle (AS6) en parc ou jardin de pleine terre est donc abusif et arbitraire sur l'objet du diagnostic.

3/4



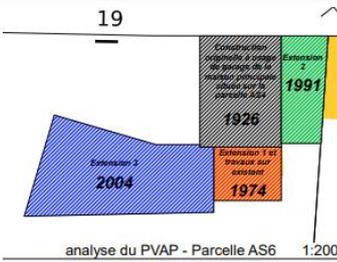
3 Synthèse du diagnostic paysager au sein du SPR

3.1 La carte de repérage des typologies d'espaces
 L'inventaire des espaces non bâtis, leur description par typologie, et leur repérage cartographique, permettent d'avoir une vision fine des types d'espaces et leur répartition géographique, spatialisées sur la carte des typologies des espaces non bâtis à coter.

Typologie	Description	Protection
Parc arboré	Parc boisé, parcs des villas balnéaires, parcs arborés	Parc ou jardin de pleine terre
Jardin	Jardin ou espace libre participant au cadre paysager, végétalisé, accompagnement du bâti	Espace libre à dominante végétale
Espace perçu	Espace libre perçu, accompagnement du bâti, parcs de devant, espaces libres, ouvertures	Espace libre à dominante végétale
Espace public	Espace public meublé	Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale à requilifer
Espace libre stationnement	Espace libre ou stationnement occasionnel	Espace libre à dominante minérale à requilifer
Espace naturel jardin	Jardin situé au sein d'espaces paysagers naturels	Espace libre à dominante végétale - jardins
Jardins	Espace de jardins	Espace libre à dominante végétale - jardins
Bois	Espace boisé	Espace boisé Classé/Espace libre à dominante végétale

Extrait du rapport de présentation - p.35

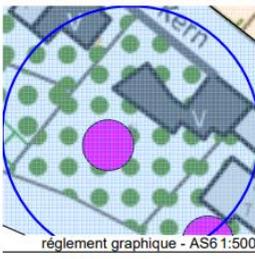
Identification du cône de vue actuel (PLU) à annexer au PVAP pour garantir la conservation du patrimoine paysager



analyse du PVAP - Parcelle AS6 1:200



Construction originelle (garage et pièce sans fenêtre sur le jardin et toiture sans capucine)
 Aucune modification entre 1926 et 1974



règlement graphique - AS6 1:500

Le futur SPR classe l'intégralité de la construction comme "immeuble ou partie d'immeuble bâti protégé à conserver, à restaurer et à mettre en valeur" de type "Villa Balnéaire".

Description de la Villa balnéaire (Pages 59 à 61 du rapport de présentation du PVAP) :

- parcelle de grande taille
 - implantation du bâti au milieu du parc
 - percements non symétriques et en grand nombre
 - présence de balcons, bow-windows et parfois tourelles
 - datation : fin XIXème - 1er quart XXème
 - décors : épis de faîtage, faux pans de bois
- La maison de la parcelle AS6 n'a pas les caractéristiques requises pour la typologie proposée, dont le classement me semble inapproprié :
- la parcelle est de taille moyenne,
 - le bâti n'est pas au milieu du parc,
 - les percements créés en 1974 sont plutôt symétriques,
 - il n'y a ni balcon, ni bow-window, ni tourelle,
 - la construction initiale de 7m x 5m date de 1926.
- Tout le reste de la construction est postérieur à 1974 avec 3 phases de travaux (1974 ; 1991 ; 2004). Je demande donc que la maison soit classée comme "immeuble bâti non protégé" (puisque sa description ne correspond pas aux caractéristiques de la Villa balnéaire).



document établi par Hélène Pénot - Martin
 Propriétaire de la parcelle AS6
 19 rue du Kern - 22700 Perros-Guirec
 pour être consigné et annexé au registre dans le cadre de l'enquête publique (arrêté n°24/147)
 auprès de la Commissaire Enquêtrice

le 16/10/2024

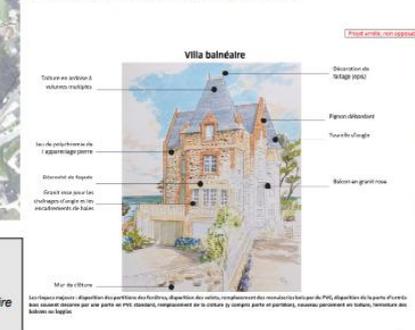


Image d'une villa balnéaire "type" dans le rapport de présentation du PVAP (p.61)



Extension de 1991 (en limite de propriété)
 Sur l'avant, les modifications de 1974 avec les ouvertures sur jardin et les capucines

4/4



Extension de 2004 et état actuel

R6 – 25/10/2024

Mme HELLEBOID Marie Céline 51 rue du Pré Saint Maur

Dans le PVAP, ma maison (construction initiale datant des années 60, extension année 2000) et classée « villa balnéaire », ce qu'elle n'est pas. Je souhaite donc qu'elle soit reclassée en bâti non protégé, soumis aux règles générales.

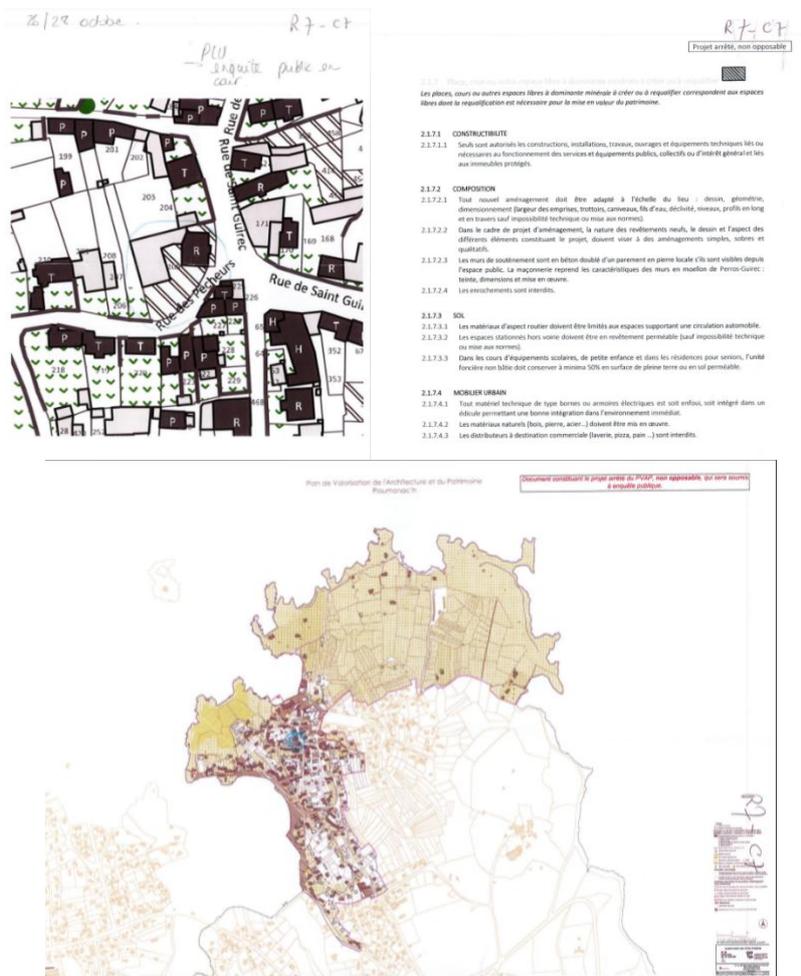
Réponse :

Le règlement graphique sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. En effet, les caractéristiques architecturales de la construction située sur la parcelle AS 81 ne justifient pas l'identification en tant qu'« immeuble protégé ». Cette erreur de report graphique sera rectifiée et l'immeuble sera donc identifié en « immeuble non protégé ». Cette remarque s'applique également aux bâtiments des parcelles voisines (AS 82 et AS 78).

R7 – C7 25/10/2024 (courriel n°24)

M. KERDUDO Ploumanac'h Bar tabac (pièce jointe 3 feuilles) Parcelle 205 : pourquoi cette délimitation de « place, cours ou autre espace libre » autour de mon habitation et le commerce ?

Cette parcelle est une propriété privée. Cette règle est appliquée sur des parkings, voirie d'accès ce qui n'est pas le cas de ma propriété privée.



Réponse :

Le règlement graphique sera modifié. Le repérage de la parcelle, mentionnée dans la remarque ci-dessus, en tant que « place, cours ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier » sera revu afin d'exclure les parties arrières de la construction principale. Ces espaces correspondent à des espaces dont la requalification est nécessaire pour la mise en valeur du patrimoine. A noter toutefois que la délimitation d'espace libre à dominante minérale à requalifier ne s'applique pas qu'aux espaces publics. La requalification d'espaces libres même privés peut être demandée au regard de l'enjeu de mise en valeur du bâtiment protégé et des enjeux de mise en valeur du bourg.

R8 - 25/10/2024 (Voir pièces jointes Obs courriel n°7)

Mme MENGUY Geneviève 8 rue de l'Oratoire – Ploumanac'h

Je voudrais connaître la raison pour laquelle cet arbre a été classé ! Il représente un danger dans la mesure où cet arbre a été déstructuré au niveau du système racinaire lorsque les travaux ont été réalisés. Les racines ont été coupées et ont endommagé le sol du voisin, cette coupe a renforcé la partie du côté des racines restantes, cela a engendré un soulèvement du sol, je ne peux plus me garer chez moi.

Sur le site il n'est pas possible de mesurer les problèmes le portail fermé.

Lannion-Trégor a réalisé un contrôle qui n'a pas répondu favorablement puisque le regard des eaux est entravé par les racines.

Les toitures des voisins sont verdies et ils vivent dans la pénombre. L'arbre surplombe la voie et n'a pas lieu de gêner autant. J'ai déposé un dossier pour rénover cet ensemble mais je ne vois pas comment je pourrais mener à bien ce projet dans la mesure où je ne peux pas stationner chez moi. Sans compter que cet arbre continue de se déployer.

Réponse :

Le règlement écrit du PVAP indique que « les arbres sont conservés sauf exceptions suivantes : [...] (C) Arbre portant atteinte aux biens et/ou aux personnes, attesté par une expertise ».

R9 - 25/10/2024

M. et Mme THOMAS-LE GOFF 17 rue Karrhert Bian Ploumanac'h

Propriétaires des parcelles A 308 et A309 situées à Ploumanac'h, je souhaiterais des informations concernant la possibilité de rénovations d'un petit appentis situé sur la parcelle A309

Ayant « racheté » cette propriété lors de la succession de mes parents en 2022, je souhaite que la totalité des 2 parcelles reste constructible, sachant que cette propriété est dans la famille depuis 4 générations ; il paraît opportun de pouvoir à terme gérer le bâti de ces 2 parcelles afin que la tradition familiale de Ploumanac'h puisse perdurer(...)

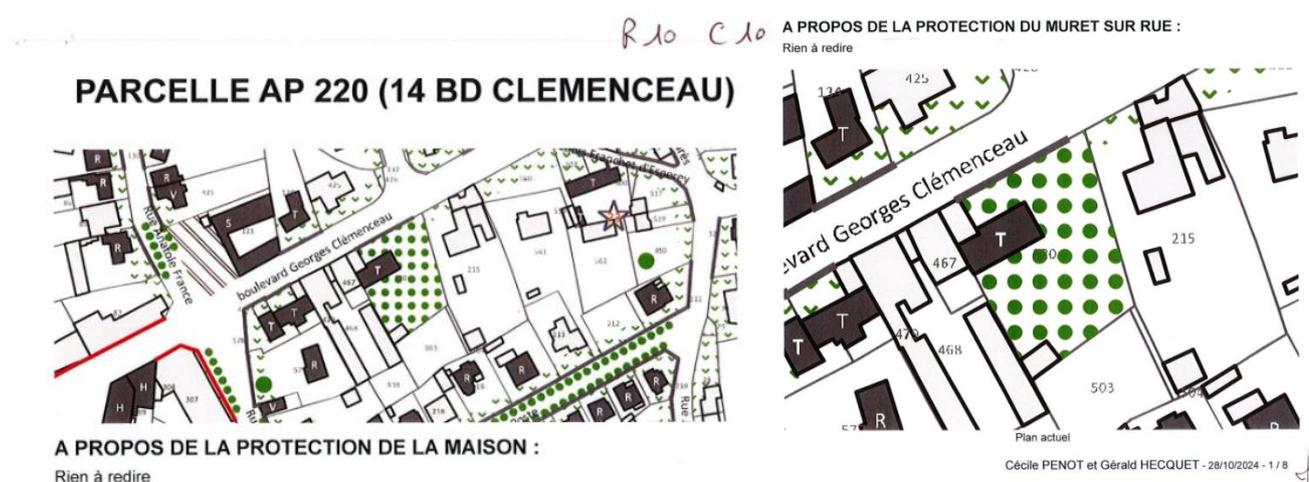
Réponse :

Pour la rénovation d'un appentis, il convient de consulter les règles du chapitre relatif aux annexes (p. 56). Les parcelles mentionnées dans la remarque ci-dessus sont identifiées en tant qu'« espace libre », elles sont donc constructibles (voir les règles du chapitre dédié aux espaces libres, p. 17). A noter que les droits à construire sont également réglementés par le document d'urbanisme.

R10 – C10 (8 feuillets) 28/10/2024 (courriel n° 21)

M. HECQUET-PENOT

Parcelle AP 220 « ciblée » par un classement en « jardin et parcs de pleine terre » sans raison par rapport au terrain et par rapport au quartier non classé sur cette catégorie. De surcroît, ce classement contredit les lois nationales (Grenelle, ALUR, ZAN) en empêchant la création d'un logement dans la dent creuse actuelle.



Réponse :

La demande de changement d'identification de la parcelle sera étudiée et prise en compte si sa pertinence est avérée.

A propos de la protection du garage

Le garage est identifié comme « Maison à travées régulières ». De même que le carport est en gris clair au lieu de gris foncé, le garage ne devrait pas être en gris foncé mais en gris clair.

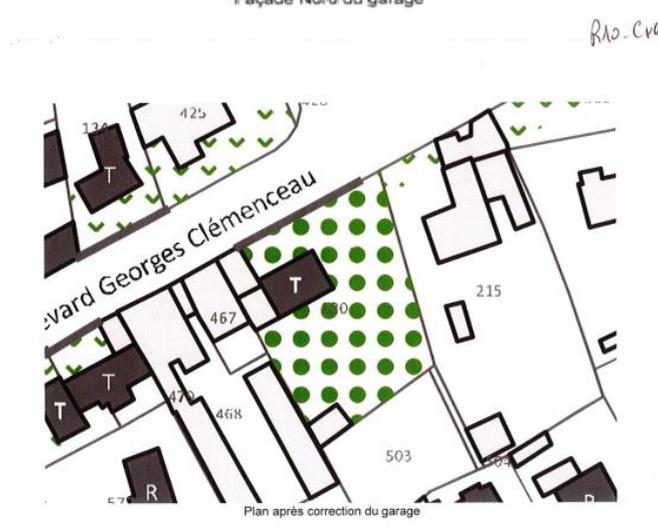
Le garage est en rez-de-chaussée uniquement. Il est constitué de blocs béton enduits d'un crépis gris moyen et surmonté d'une toiture en bacs ondulés côté Sud et petit pan ardoises naturelles côté Nord. Porte de garage en petites lames alu blanc et porte de service en PVC blanc.



Façade Sud du garage



Façade Nord du garage



Réponse :

Le garage fait partie de la même entité bâtie que la construction principale au cadastre ; d'où le repérage de celui-ci en immeuble protégé (gris foncé). Toutefois, le règlement écrit indique que « la démolition des immeubles protégés est

interdite, excepté pour les ajouts ultérieurs annexés aux immeubles protégés » (p. 28). La démolition du garage est donc possible.

À propos du classement parc ou jardin de pleine terre :

Une parcelle pointée du doigt

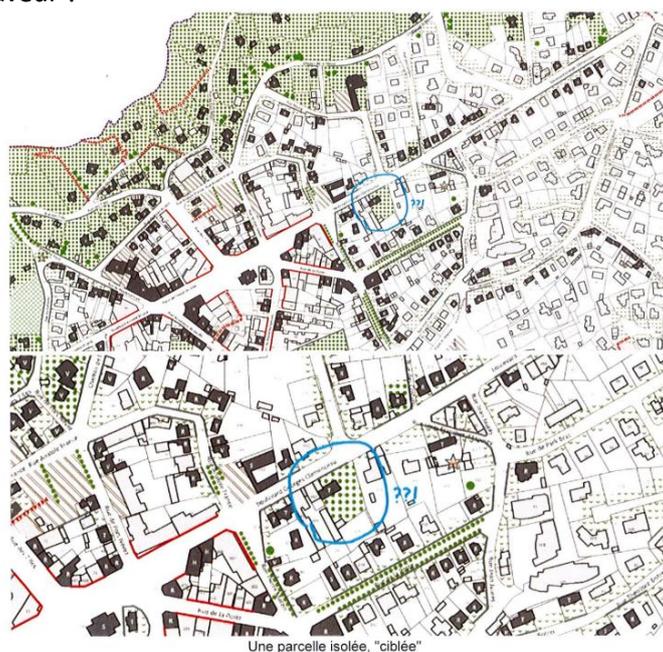
Le terrain en soi ne présente aucune particularité comparativement aux autres terrains alentour, il ne présente aucune qualité particulière. Il suffit de cheminer dans la rue pour s'en rendre compte.

La quasi-totalité des parcelles du quartier présente des parcelles blanches avec parfois une bande sur rue « espace libre à dominante végétale ».

Les parcelles « parc ou jardin de pleine terre » sont, soit des terrains très particuliers, soit des parcs, soit prises dans un ensemble clairement « zoné », souvent des pâtés de maisons complets.

Or la parcelle AP 220 et seule « parc ou jardin de pleine terre » complètement isolée.

Pourquoi ne pas classer « parc ou jardin de pleine terre » tout le pâté de maisons comme cela a été fait ailleurs ? Voir tout le quartier ? Ce classement semble très ciblé, pourquoi ? Est-ce lié à la parcelle ou ses propriétaires ? Pourquoi avons-nous ce traitement de faveur ?



Une parcelle isolée, "ciblée"

Une parcelle en centre-ville

La parcelle est située au début du boulevard Clémenceau, lui-même dans la continuité de la place de l'hôtel de ville. La parcelle précédente est constituée d'un immeuble en double mitoyenneté d'assez grande hauteur (R+4), la suivante d'une maison de ville double mitoyenne, la parcelle d'après est un commerce (anciennement fleuriste et à présent vendeur/loueur de vélos électriques). Ces 3 parcelles mentionnées sont construites en alignement de la rue. **On est clairement situés en centre-ville.**



Situation de la parcelle vis-à-vis de l'hypercentre : immeubles et commerces

La parcelle et ses constructions

La parcelle AP 220 cadastrer à 1068 m² présente une maison principale en pierre en R+2 avec un faitage parallèle à la rue, les 2 pignons sont aveugles. Le garage, plus récent, est en mitoyenneté entre la maison et la limite. D'autres annexes sont situées autour (carport, abri de piscine, cabanon de jardin, le tout en limite de propriété Ouest). L'ensemble des constructions est situé sur la moitié Ouest de la parcelle. **La moitié Est de la parcelle est donc vide de toute construction.**

Contexte législatif et incitations nationales

La succession des lois récentes (GRENELLE, GRENELLE II, ALUR, ZAN) et autres démarches et publications de CAUE ou autre organisme (BIMBY, Densification Douce...) luttent contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles ainsi que l'artificialisation des sols en incitant **la densification urbaine**. « **Faire la ville dans la ville** » par « développements intra urbain » c'est-à-dire à l'intérieur de « l'enveloppe urbaine ».

L'optimisation des espaces bâtis devient un préalable obligatoire à toute extension urbaine »

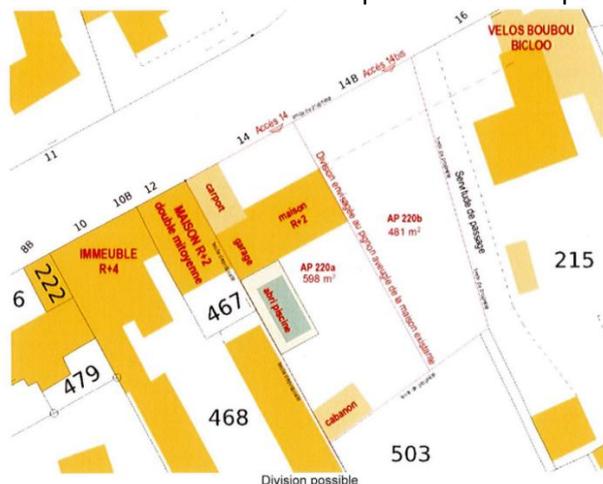
Le PLU de Perros Guirec fait lui-même référence à la démarche BIMBY en incitant à permettre une **densification future** des parcelles ici de plus de 1400 m² (page 39 : « prendre en compte la nécessité d'assurer, à terme, cette densité minimale, **par une division parcellaire permettant un redécoupage ultérieur** ou par une implantation des constructions ne faisant pas obstacle à une densité ultérieure. »



Visuel couramment utilisé par les publications officielles pour illustrer le principe du BIMBY

Dent creuse par division

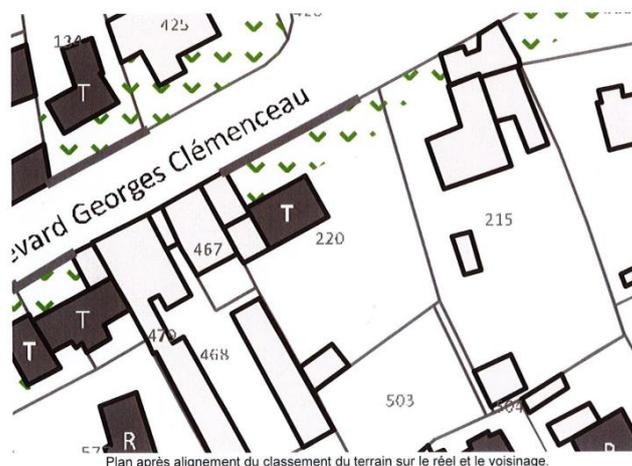
Or, la moitié est de la parcelle présente un vide dans la continuité urbaine de type « dent creuse par division » (en opposition à « dent creuse parcellaire » : une parcelle non bâtie). Elle est suffisamment grande pour accueillir une habitation, sa cour et son jardin, et favorablement orientée (cour au Nord, jardin au Sud). Elle peut ainsi accueillir une habitation « en 1^{er} rang » c'est-à-dire en alignement des constructions adjacentes (contrairement à certaines opérations de « BIMBY » moins heureuses avec création d'une parcelle en « drapeau »).



Incompatibilité et risque du classement parc ou jardin de pleine terre

Ainsi ce classement en « parc ou jardin de pleine terre » empêcherait la construction d'une maison supplémentaire sur la parcelle. Or, cette parcelle présente une possibilité facile de construction d'une maison (division en 2 parts quasi égales de la parcelle). Le fait d'empêcher la division et surtout la construction vient en contradiction totale avec les lois nationales qui souhaitent limiter l'étalement urbain, la consommation de terres agricoles et naturelles, en favorisant la densification des villes.

La protection de la maison existante en « Maison à travées régulières » suffit à la protéger, en particulier, sa façade principale.



Réponse :

Le règlement graphique du PVAP sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. En effet, la parcelle AP 220 ne correspondant pas aux critères de la typologie « Parc et jardin de pleine terre », elle sera identifiée en tant qu'« espace libre à dominante végétale » et non en « parc et jardin de pleine terre ».

R11 – C11 (2 feuillets) 28/10/2024

HeG Architecture

2 feuillets de remarques sur des ambiguïtés du règlement pouvant donner lieu à des interprétations.

Dont :

- Clarifier hauteur des constructions en cœur d'îlot si c'est bien un «dépassement » par rapport à la vue depuis la rue ;

Réponse :

Dans le règlement écrit, un schéma accompagne la règle sur l'implantation d'une nouvelle construction en cœur d'îlot afin de l'illustrer (p. 73). Le dépassement s'entend bien depuis la rue. Dans l'objectif de clarifier davantage, un deuxième schéma concernant le cas des terrains en pente sera ajouté dans le règlement écrit.

- Risque par rapport aux limites de hauteur dès 10% de pentes de terrain (variations sur un même front bâti)

Réponse :

Concernant les règles sur les hauteurs sur un terrain en forte pente, le règlement écrit du PVAP indique que « les constructions neuves présentent un épannelage dans la pente ». Afin de garantir le maintien du gabarit de la hauteur dans le SPR, il est proposé de rajouter la règle suivante dans le chapitre dédié aux constructions neuves sur un terrain en pente supérieure à 10% : « La hauteur du faîtage et de l'égout de la construction neuve s'inscrit dans le gabarit moyen le plus élevé, avec une tolérance de plus ou moins 1,50m. Les constructions existantes en rupture d'échelle (hors gabarit moyen) avec le tissu urbain ne peuvent pas servir de référence ». Le schéma actuellement associé à la règle sur l'implantation des constructions neuves sur un terrain en pente supérieure à 10% sera donc retiré du règlement écrit.

Remarques générales sur le règlement écrit

En tant qu'architecte réalisant régulièrement des demandes de permis en secteur SPR j'ai identifié quelques points pour lesquelles je risque d'éprouver des difficultés d'interprétation (ouvrant donc la porte à plusieurs interprétations possibles) :

Page 29 (2.3.1.2.1.4.7.1) :

"La création de lucarnes à 2 pans ou à pignon droit est autorisée" Même après recherches je ne sais pas interpréter "lucarne à pignon droit" (synonyme d'une lucarne à deux pans ?) peut-être préciser dans le glossaire ?

Réponse :

La « lucarne à pignon droit » est également appelée « lucarne-pignon » dont une définition est présente dans le glossaire du règlement écrit du PVAP. Afin de faciliter la compréhension, le terme utilisé dans les règles sera celui de « lucarne-pignon ». Toutes les règles mentionnant le terme seront modifiées dans le règlement écrit.

Page 32 (2.3.1.2.4.2) : "Les terrasses existantes ne peuvent pas être construites." J'ai mis un peu de temps à comprendre car elles sont en quelque sorte "déjà construites" !

Puis j'ai compris le sens. Je recommanderais plutôt une formulation du type : "Il est interdit de construire sur ou à la place d'une terrasse existante."

Réponse :

Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. La règle sera donc reformulée comme suit : « Il est interdit de construire sur ou à la place d'une terrasse existante ». Elle sera reprise, pour chaque typologie architecturale, dans le chapitre dédié aux immeubles protégés.

Page 33 2.3.1.3.1.4.5 : "Il est interdit de mettre en œuvre deux rangs de percement."

Je ne sais pas comment interpréter cette interdiction.

Réponse :

Afin de clarifier la règle, un schéma sera ajouté dans le règlement écrit.

Pose en feuillure : "Seule la pose en feuillure est autorisée." Ce terme n'est pas défini dans le glossaire et, après recherche, pourrait renvoyer à plusieurs interprétations : l'inverse d'une "pose en rénovation", ou cela renvoi parfois à la forme du percement côté intérieur. Si l'objectif est juste d'interdire la pose en rénovation, la deuxième phrase n'est pas nécessaire, ou alors pourrait être quelque chose comme "Seule la pose après dépose totale est autorisée".

Réponse :

Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. La règle sera donc reformulée comme suit : « La pose en rénovation est interdite. La pose de la nouvelle menuiserie doit se faire dans la feuillure ». Un schéma sera rajouté dans la définition du terme « feuillure » dans le glossaire du règlement écrit.

Les menuiseries grand jour : "Les menuiseries grand jour sont interdites." Petite remarque très anecdotique mais il serait peut-être préférable de ne pas concerner les très petits percements avec une phrase comme "Les menuiseries à vitrage grand jour sont interdites pour tout percements de plus de 20 cm de largeur ou de hauteur". J'ai aussi rajouté le mot "vitrage" car le glossaire ne parle pas de "menuiserie grand jour" mais de "vitrage grand jour", ce qui le rend plus facile à retrouver.

Réponse :

Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. Le terme « menuiserie grand jour » sera remplacé, dans toutes les règles y faisant référence, par le terme « vitrage grand jour ». Par ailleurs, la règle sera complétée, dans tous les chapitres relatifs aux immeubles protégés, comme suit : « Le vitrage grand jour est interdit sauf pour les percements d'une largeur inférieure ou égale à 40 cm ».

Garages : "La surélévation des garages à toit plat (...) par un volume est interdite". Je ne comprends pas pourquoi interdire la création d'un ouvrage qui pourrait au contraire embellir une construction qui serait potentiellement inélégante.

Pourquoi ne pas laisser la possibilité à l'ABF au cas par cas d'autoriser un embellissement de volumes à toit plat par une surélévation contrôlée ?

Réponse :

La règle citée dans la remarque ci-dessus sera complétée comme suit : « La surélévation des garages à toit plat et des espaces de stationnement, en limite de l'espace public, par un volume est interdite ». L'objectif de cette règle est de maintenir la qualité urbaine de la rue.

Page 69 (2.3.4.2.2) : "Les constructions neuves ne doivent pas masquer par leur implantation les façades principales des immeubles protégés" Cette règle s'applique-t-elle que pour une même unité foncière ou aussi si l'on masque la façade principale d'un voisin ?

Réponse :

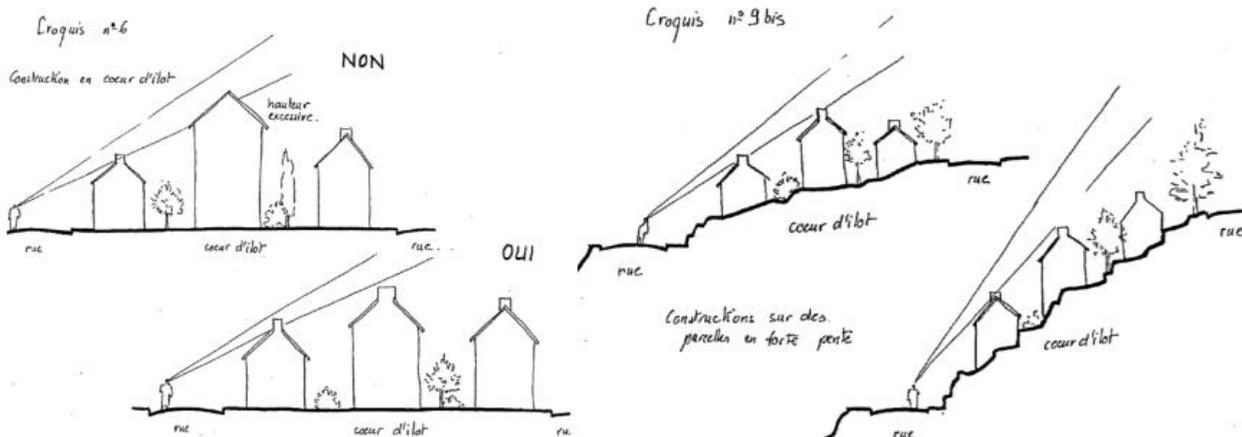
L'objectif de la règle est d'interdire qu'une nouvelle construction vienne masquer un immeuble protégé qu'il soit situé dans la même unité foncière ou à proximité. Afin de clarifier la règle, elle sera reformulée comme suit : « Les constructions neuves ne doivent pas masquer par leur implantation les façades principales des immeubles protégés (dans l'unité foncière ou à proximité) ».

Page 73 (2.3.4.3.4) : "Aucune implantation en cœur d'ilot ne dépasse du front de rue bâti"

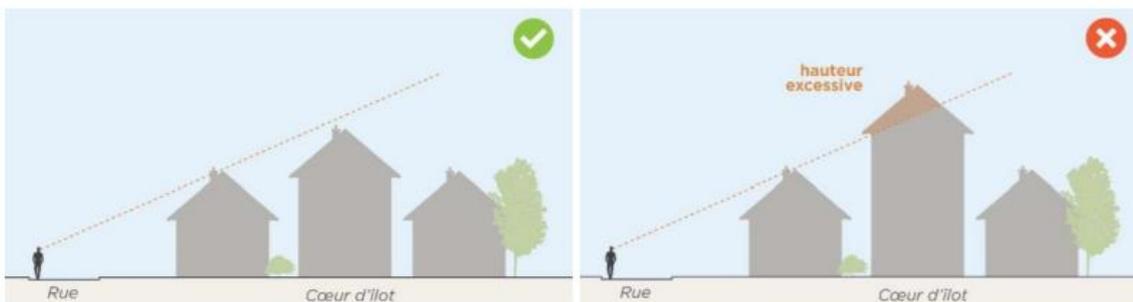
Attention différentes interprétations possibles :

- est-ce qu'il ne faut pas que ça "dépasse" depuis la rue (altimétrie relative)
- ou selon une altimétrie absolue (niveau de la mer "NGF").

Logiquement selon une altimétrie relative, étant donné que ce qui importe c'est le visible. L'ancien règlement comportait un schéma qui tenait compte de la pente, il ne fallait pas que la construction sur l'arrière dépasse par rapport à la construction sur rue mais depuis un point de vue humain depuis la rue.



Les nouveaux schémas ne présentent qu'un scénario sur terrain plat, laissant une part d'interprétation trop importante.



Le présent règlement proposé à enquête publique évite par contre ce flou en page 76 en incluant un scénario de pente. L'idéal serait de faire de même pour la page 73.

Réponse :

Afin de clarifier la règle, un schéma présentant le cas d'un terrain en pente sera ajouté dans le règlement écrit.

Page 75 (2.3.4.4.7) : "Les constructions neuves présentent un épannelage dans la pente."

1/ "Épannelage" même après recherche je ne sais pas comment interpréter ce terme. Doit-on lire "Les constructions neuves s'implantant dans une pente." ?

Réponse :

Afin de clarifier la règle, un schéma sera ajouté dans le règlement écrit.

2/ Je ne comprends pas pourquoi contraindre la hauteur dans le règlement alors que le PLU contraint déjà des hauteurs maximales par rapport au terrain naturel. Cela signifie traiter très différemment (voire faire un très grand écart, selon le classement UC UB UA) les propriétaires à 1% de pente près.

N'est-ce pas un risque de grandes variations de hauteurs entre les bâtiments ?

Un risque de "triche" de terrain pour ceux qui sont "limite", avec donc sur un même front bâti des soumis et non soumis (ou des tricheurs et non tricheurs).

N'est-il pas plus simple de laisser faire le PLU en termes de hauteurs ? Il y a sans doute une très bonne raison pour cette règle de hauteur pour les terrains de plus de 10% mais je n'ai pas les compétences ou l'expérience pour l'appréhender et souhaiterais comprendre.

Réponse :

Le règlement écrit du PVAP régit les hauteurs pour les constructions neuves sur l'ensemble du périmètre du SPR, à la fois de manière générale (p. 71-73) et sur les terrains en pente supérieure à 10% (p.75-76) afin de prendre en compte la topographie du territoire. Concernant les règles sur les hauteurs sur un terrain en forte pente, le règlement écrit du PVAP indique que « les constructions neuves présentent un épannelage dans la pente ». Afin de garantir le maintien du gabarit de la hauteur dans le SPR, il est proposé de rajouter la règle suivante dans le chapitre dédié aux constructions neuves sur un terrain en pente supérieure à 10% : « La hauteur du faîtage et de l'égout de la construction neuve s'inscrit dans le gabarit moyen le plus élevé, avec une tolérance de plus ou moins 1,50m. Les constructions existantes en rupture d'échelle (hors gabarit moyen) avec le tissu urbain ne peuvent pas servir de référence ». Le schéma actuellement associé à la règle sur l'implantation des constructions neuves sur un terrain en pente supérieure à 10% sera donc retiré du règlement écrit.

R12 – C12 28/10/2024 (1 courrier apportant des précisions sur les documents déposés précédemment)

Mme MARTIN

OBJET : Observations sur le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec à consigner au registre de l'enquête publique

Suite à ma visite à la permanence du 25/10/2024 et à notre échange, je vous remercie du temps que vous m'avez consacré et des éclaircissements que vous m'avez apportés.

Vous m'avez précisé que la modification du périmètre du SPR (Site Patrimonial Remarquable) et le changement des Périmètres de Délimitation des Abords (PDA des monuments historiques) avaient faits l'objet d'une enquête publique unique en 2022 et d'un arrêté ministériel. La présente enquête publique ne concerne en effet que le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine du SPR, c'est-à-dire le projet des règlements (graphique et écrit) qui régiront le nouveau SPR.

Ainsi mes questions relatives aux modifications du périmètre du SPR dans le dossier déposé précédemment sont caduques et je vous remercie de ne pas en tenir compte. Il eut cependant à mon sens été judicieux de procéder conjointement à la révision du PLU pour avoir une vision globale du futur de la commune.

Restent pour moi les questions et demandes suivantes relatives au PVAP (règlement écrit et graphique) et à l'interprétation du Rapport de présentation :

- Classement abusif et arbitraire de ma maison en « Immeuble bâti dont les extérieurs sont protégés de type Villa balnéaire » et demande de classement en « immeuble bâti pouvant être conservé, amélioré, démolé ou remplacé » (voir page 4/4 de mon courrier du 16/10/2024 déposé le 25/10/2024
- Classement abusif et arbitraire de ma parcelle en « Parc et Jardin de Pleine Terre » sans tenir compte de la protection proposée du Rapport de Présentation (pages 35 et 37) et demande de classement en Espace Libre à Dominante Végétale (protection indiquée dans le Rapport de présentation).
- Pourquoi ne pas insérer au PVAP la notion de cône de vue du PLU actuel ?
- Page 69 (règlement écrit) : **article 2.3.4.2.2** Implantation (des construction neuves) « Les constructions neuves ne doivent pas masquer par leur implantation les façades principales des immeubles protégés, sauf en cas d'une reconstruction. » Comment la notion de « masque » se lit-elle ?

Page 55 (règlement écrit) : « **2.3.1.8.1.2.5** le niveau de l'acrotère des extensions est situé en-dessous du niveau d'égout de la construction existante. » L'égout d'une toiture peut-il être situé plus haut que l'égout de la construction existante ? Comment se gère une extension sur un terrain en pente ?

Pages 74 et 75 :

Une hauteur maximale est précisée pour les terrains en pente de plus de 10% de 3,50m à 5,50m à l'égout (celle-ci est d'ailleurs quasiment identique au classement actuel en Secteur IIIa (classement actuel de tout l'amphithéâtre de Trestrignel hormis les 8 parcelles en Secteur IIIc et la Pointe du Château en Secteur IV).

Pour les terrains avec des pentes de moins de 10%, mis à part la précision d'une hauteur maximale reprise dans le document graphique pour certaines parcelles, aucune hauteur n'est précisée pour les constructions neuves.

Le nouveau SPR me semble beaucoup moins précis sur la notion de hauteur. Il est à mon sens indispensable de préciser davantage les choses pour les terrains avec des pentes de moins de 10%.

Il me semble qu'il y a là une diminution de la protection qui est assurée par le SPR actuel et il ne me semble pas que l'un des objectifs du PVAP soit de moins protéger, demain, le site de Trestrignel.

Dans l'attente de la prise en compte de mes demandes et des réponses à mes questions, je vous prie de croire, Madame la Commissaire Enquêtrice, en l'expression de ma considération distinguée.

R13 – C13 28/10/2024 (2 feuillets)

Mme Christine ZOBEL 4 rue Jean Jaurès

Ma maison était classée sur l'ancien SPR, elle est connue de tous avec sa mare et son petit pont. Je souhaite qu'elle apparaisse sur le SPR 2024.



Culture et du Patrimoine
littoral

Document constituant le projet arrêté du PVAP, non opposable, qui sera soumis à
enquête publique.



Réponse :

Les caractéristiques du bâtiment mentionné dans la remarque ci-dessus ne correspondent pas aux typologies architecturales identitaires de Perros-Guirec protégées dans le PVAP. Il convient également de souligner que le bâtiment n'était auparavant pas situé. Toutefois, alors qu'il n'était auparavant pas situé dans l'ancien périmètre du SPR (mais dans le périmètre de protection des abords de l'église Saint-Jacques), le bâtiment est aujourd'hui inclus dans le nouveau périmètre du SPR. A ce titre, il est donc soumis à des règles qui visent à maintenir une qualité architecturale, urbaine et paysagère d'ensemble au sein du périmètre. Par ailleurs, des éléments patrimoniaux tels que le jardin et le mur de clôture situés sur la parcelle sont protégés au titre du PVAP.

R14 – C14 28/10/2024 (courriel 12 et 15)

Mrs Guy et Arnaud CHAPERON 38 Chemin de la Messe

Nous sommes copropriétaires de la villa KER Angwell située 38 chemin de la Messe Perros Guirec.

Dans le souci de transmission familiale à nos enfants nous souhaitons pouvoir garder la possibilité de modifier la façade (terrasse couverte, extension) tout en conservant le caractère architectural de la villa

PS : il y a un tennis sur le parc ou jardin de pleine terre (Zone UCa) je rajoute que sans la possibilité d'étendre le volume architectural en couvrant certaines terrasses il nous sera très difficile voire impossible de transmettre le bien à nos enfants, en gardant cet esprit familial que notre grand-père a créé en 1936 et qui s'est perpétué depuis.

Réponse :

Aucune dérogation n'est possible, ce sont les règles édictées dans le PVAP qui s'appliquent à l'ensemble des propriétaires privés ou publics.

Par ailleurs, il convient de préciser que l'interdiction de construire sur ou à la place de terrasses existantes vise à garantir le maintien de la lisibilité de la typologie architecturale de la construction.

La réduction des possibilités de construction au sein des espaces qualifiés comme « parc ou jardin de pleine terre » vise à maintenir un écrin paysager autour du bâtiment protégé et, à une échelle plus large, à garantir une qualité paysagère au sein du SPR. Il convient également de noter que la réflexion en termes de possibilité de construction s'est faite à l'échelle de l'îlot et pas uniquement de la parcelle. De plus, le PVAP autorise la construction d'extension et d'annexe mesurée au sein des « parcs et jardins de pleine terre ». A noter que les droits à construire sont également réglementés par le PLU. Enfin, il convient également de rappeler que le PVAP constitue une servitude d'utilité publique annexé au PLU.

R15 - C15 28/10/2024 (5 feuillets)

M. MICHAUX Chemin de Traou Costiou

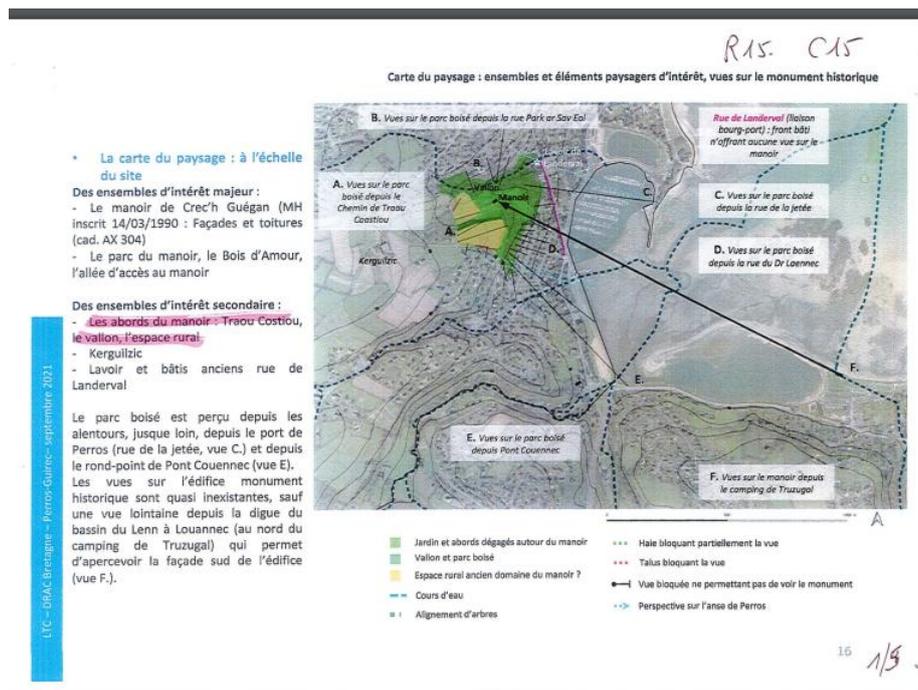
Les documents du SPR et du PVAP ne semblent pas compatibles avec ce qui est indiqué sur le PLU

Dans les premiers documents, il est indiqué que le manoir de Crech Guégan, le parc du manoir, le bois d'Amour, l'allée d'accès au manoir sont des ensembles d'intérêt majeur.

Les abords du manoir, Traou Costiou, le vallon et l'espace rural sont considérés comme des ensembles d'intérêt secondaire.

Dans le PLU, le chemin de Traou Costiou devrait être élargi ! Le bois et les prairies situées à gauche en descendant le chemin seront urbanisés

Cette urbanisation (à proximité du manoir moins de 500 M) détruira une partie de l'aspect rural du vallon et de ses environs.



• La carte du paysage : à l'échelle du monument



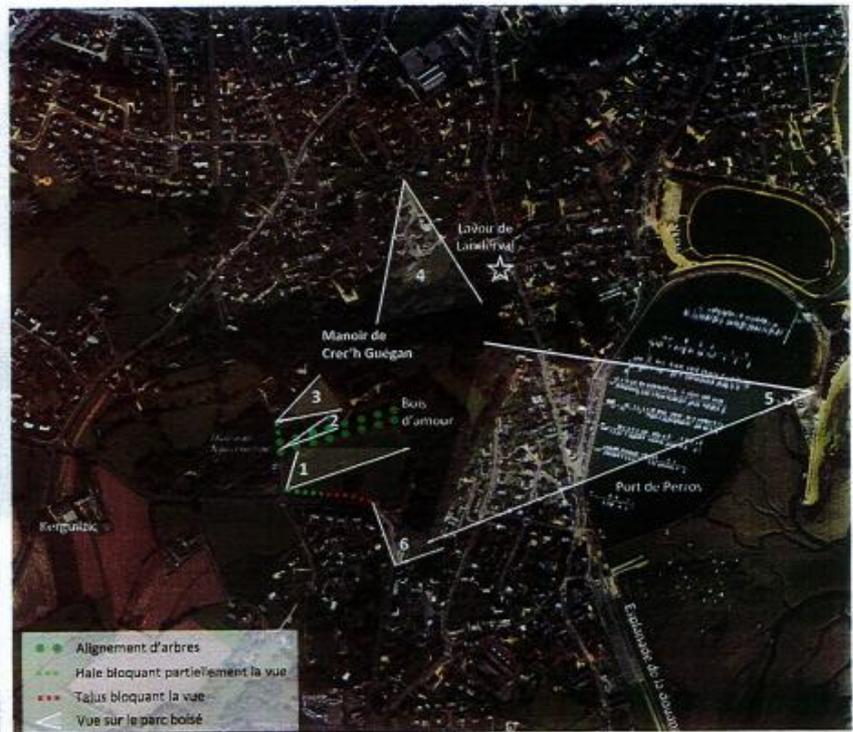
2. Allée Est menant au Manoir, chemin de Traou Costiou



3. Vue depuis le chemin de Traou Costiou



Pichouron Patrick
Copyrights (c) Conseil général des Côtes-d'Armor



Le parc boisé est **perçu depuis les alentours**, notamment depuis la rue Park ar Sav Eol et depuis le port de Perros. Les vues rapprochées sur l'édifice monument historique sont inexistantes, depuis les rues avoisinantes on ne perçoit pas le monument.

18

LTC - DRAC Bretagne - Perros-Guirec - septembre 2021

3.2 - Périmètre de protection adapté

3.2.1 - Objectifs du Périmètre Délémité des Abords

Le Périmètre Délémité des Abords (PDA) doit délimiter les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec les monuments historiques un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur. Le PDA prend en compte les ensembles bâtis présentant un intérêt dans l'approche et la découverte du monument historique et qui participent à la qualité des abords de l'édifice.

Principes du PDA

- Préserver le Manoir, son parc, le domaine rural alentours et la cohérence d'ensemble,
- Préserver le rapport entre le Manoir et son site surplombant l'anse et le port de Perros (vues),
- Préserver les vues sur le parc, notamment depuis le port,
- **Préserver le chemin rural de Traou Coastiou et les terres agricoles, qui participent à l'écrin autour du manoir,**
- Garantir la qualité architecturale, urbaine et paysagère des constructions alentours dans les séquences d'approches,
- Préserver les paysages urbains et naturels caractéristiques des paysages d'approche du Manoir.

Tracé du PDA

Il est proposé de **conserver** dans les abords du Manoir :

- Le Manoir, son parc paysager et les espaces agricoles à proximité,
- Les espaces paysagers liés au cours d'eau,
- Le tissu bâti identitaire le long de la rue de Landerval et sur le port.

Il est proposé de **ne pas conserver** dans les abords,

- **Les secteurs pavillonnaires autour de celui-ci qui n'offrent pas des vues sur le Manoir.**



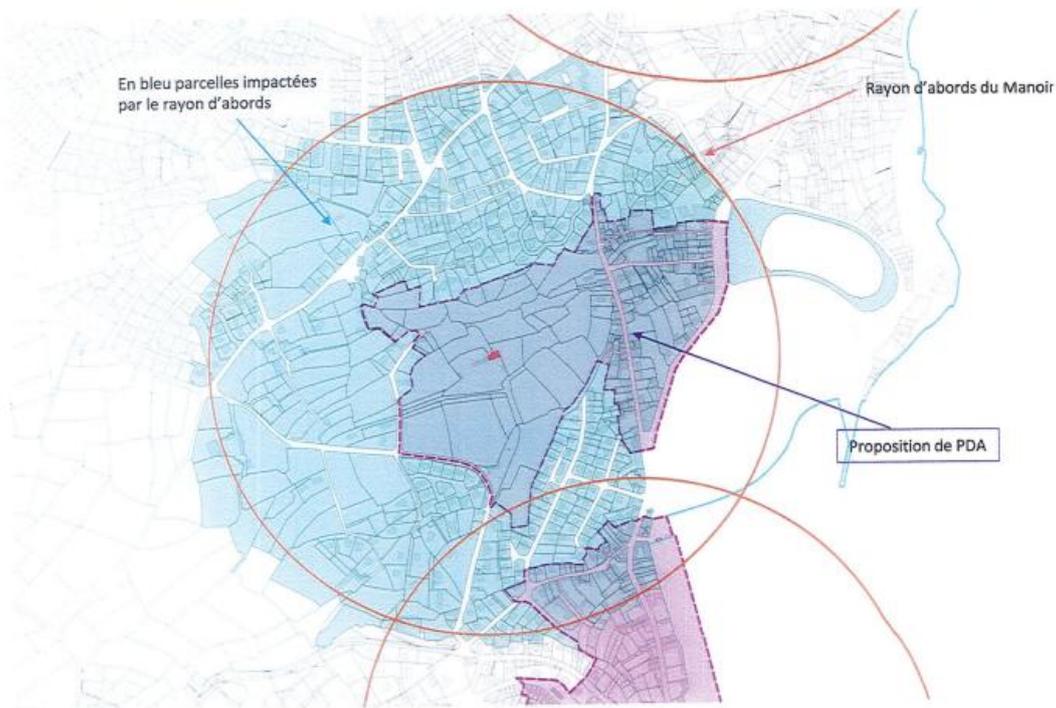
23

3/5/21

LTC - DRAC Bretagne - Perros-Guirec - septembre 2021

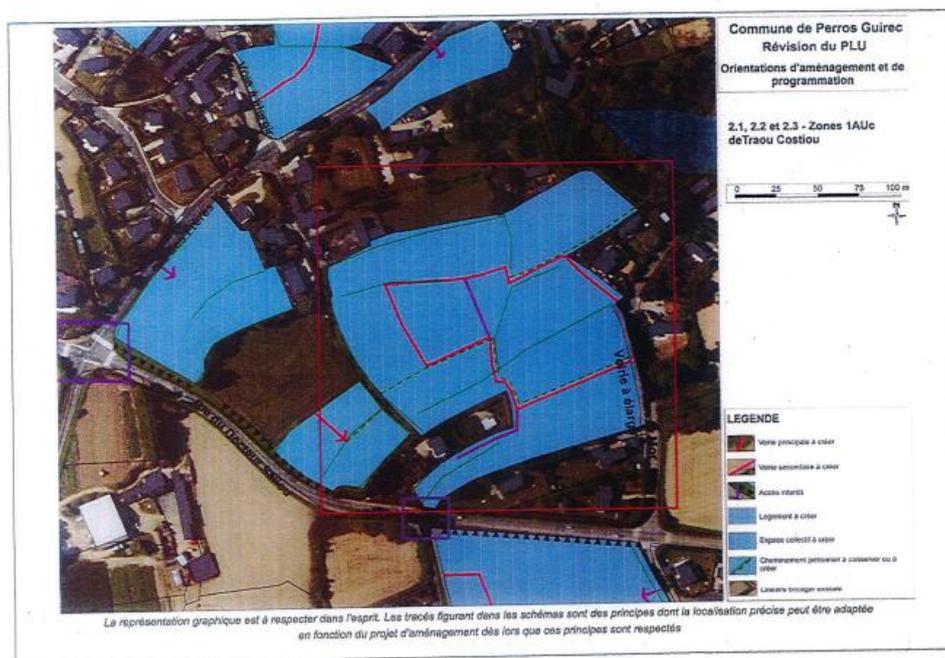
RIS-CIT

LTC - DRAC Bretagne - Perros-Guirec - septembre 2021



24

4/5^e v



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

Réponse :

Les périmètres délimités des abords (PDA) ne font pas l'objet de la présente enquête publique. Les propositions de périmètres délimités des abords ont reçu l'avis favorable de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture le 16 septembre 2021. Une enquête publique conjointe s'est tenue du 19 avril 2022 au vendredi 20 mai 2022. Dans ses conclusions, la commissaire enquêtrice a rendu un avis favorable aux périmètres délimités des abords qui ont été approuvés par arrêtés préfectoraux en date du 7 novembre 2022. Ces PDA permettent de prendre le relais, en termes de protection du patrimoine paysager et architectural, dans des secteurs exclus du périmètre du SPR.

R16

M. Vincent MASSART

1/ Nous sommes propriétaires du 76 chemin de la Messe. Nous lisons un projet de chemin piétonnier entre notre propriété et notre voisin (72 chemin de la Messe)

L'idée du chemin nous étonne. Il y a déjà un escalier de l'autre côté de la maison vers le boulevard Clémenceau (escalier « casse-cou » sur le cadastre) ce nouveau chemin n'apporte donc rien. De plus, le nouveau chemin ne peut pas se faire sans empiéter sur les propriétés actuelles. Enfin ce nouveau chemin se situe sur le lieu d'une tuyauterie ancienne.

Réponse :

Le règlement graphique du PVAP sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. Le passage mentionné sera donc supprimé du règlement graphique.

2/Par ailleurs, nous avons des soucis de ruissellement des eaux pluviales de la résidence Riva Bella. Les eaux pluviales de la toiture se déversent sur notre falaise qui s'écroule. Il faut donc absolument canaliser les eaux du toit de Riva-Bella. Ces eaux pourraient être drainées vers le réseau eaux pluviales du chemin de la Messe pour éviter cette détérioration de la falaise et la déstabilisation des fondations de notre maison ancienne, laquelle fait partie du patrimoine.

Réponse :

La remarque n'appelle pas de réponse particulière dans la mesure où elle n'a pas de lien direct avec le PVAP.

3/Plus qu'un chemin piéton mieux coûteux et inutile, il nous semble plus judicieux sur le plan de la sécurité du patrimoine, d'enterrer les fils électrique et téléphonique du chemin de la Messe.

Réponse :

La remarque n'appelle pas de réponse particulière dans la mesure où elle n'a pas de lien direct avec le PVAP.

R17 – Courrier A/R C17 (3 feuillets) (courriel n°9)

M. Bernard de VERGNES

R18 – C18 (1 feuillet) 6/11/2024

Mme GUYON Nadine et M. RAOUL Thierry

GUYON Nadine R-18 C18
RAOUL Thierry
21 Rue de la Fosse
Perros Guirec
nadine.guyon@orange.fr

→ Devise bien fait
→ intéressant et important.
→ J'ai une remarque / suggestion
à Zburman'h.
qui sont très volumineuses, pas
en harmonie.
Le bœuf tu' beau si ce "jet village
d'inspiration" avait gardé son
charme que ces enseignes lui aie. *fr*

Réponse :

Les enseignes et devantures commerciales sont réglementées dans le PVAP au sein du chapitre dédié dans le règlement écrit.

R19 – C19 (1 photo) 6/11/2024

M. et Mme DUFUMIER Alain

- Photo du parking non conforme (page 38) car maintenant le parking est bitumé
- Sur le haut de Trestrignel il est demandé l'enterrement des lignes électriques et téléphoniques
- La guérite rue du Pré Saint Maur est dans une propriété privée, il est demandé d'y avoir accès
- Le container des verres a été déplacé devant le domicile, il est demandé la plantation de végétation
- Problème d'écoulement d'eaux pluviales dans leur propriété.

Réponse :

La photographie du parking (page 38 du rapport de présentation) sera actualisée. Les autres remarques n'appellent pas de réponse particulière dans la mesure où elles n'ont pas de lien direct avec le PVAP.

R20 – C20 (2 feuillets) 6/11/2024 (courriel n°26)

Ms Luc CINOTTI, Yann VIGARIÉ, Philippe BROCHARD, Bruno ROSPABÉ, Paul MONSALLIER (voir réponse courriel n°26)

R21 – 6/11/2024

Mme SOYER 81 rue de la Messe

- Un mur de soutènement a été rénové par l'ABF, le long de la départementale longeant la propriété de M DUCABLE. Des arbres « boisement classé » ont été abattus. Il serait nécessaire de les replanter car une zone verte très belle a été abattue.

Réponse :

La remarque n'appelle pas de réponse particulière dans la mesure où elle n'a pas de lien direct avec le PVAP. La demande a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme, instruit au regard du PLU et de la ZPPAUP en vigueur.

- Chemin de la Messe : l'enrobage est à refaire sur la chaussée il y a de crevasses de plus en plus importantes au niveau des maisons 81, 79, 77 d'où infiltration d'eau de pluie très importante.

Réponse :

La remarque n'appelle pas de réponse particulière dans la mesure où elle n'a pas de lien direct avec le PVAP.

- Canaliser l'eau de pluie provenant de la résidence Riva Bella car cela crée des écoulements d'eau dans les propriétés du dessous durant les fortes pluies.

Réponse :

La remarque n'appelle pas de réponse particulière dans la mesure où elle n'a pas de lien direct avec le PVAP.

R22 - 6/11/2024

M. et Mme QUÉRÉ 3 rue du Gonnet

- Est-ce que le PLU prime sur le PVAP par rapport à la hauteur de construction autorisée, à savoir 9m50 de hauteur pour la parcelle 26 ?

Réponse :

Appliquées en complément du document d'urbanisme en vigueur (PLU ou PLUi), les prescriptions du PVAP instaurent des règles qualitatives en matière d'architecture des constructions neuves et qualité de restauration ou de modification des constructions existantes, ainsi que des règles qualitatives sur les espaces urbains et paysagers. Dans le cas de dispositions différentes entre le PVAP et le PLU, la règle la plus contraignante s'applique.

- Est-ce que l'emprise au sol de 50% peut être augmentée dans le nouveau projet PVAP ?

Réponse :

La remarque n'appelle pas de réponse particulière dans la mesure où elle n'a pas de lien direct avec le PVAP. L'emprise au sol est réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme de Perros-Guirec, et le sera dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) actuellement en cours d'élaboration.

R23 – C23 (5 feuillets) 6/11/2024 (ajout à l'observation R10-C10) courriel n°21

M. et Mme PENOT – HECQUET

Enjeux d'une possibilité de densification du centre-ville afin de conserver le dynamisme commercial du centre-ville, en accord avec les lois Grenelle 1 et 2, ALUR, ÉLAN et ZAN ;

A ce titre la parcelle AP 220, 14 boulevard Clemenceau devrait être autorisée à construire un ou des logements supplémentaires (ne pas classer en jardin de pleine terre, gros point vert)

Réponse :

La demande de changement d'identification de la parcelle sera étudiée et prise en compte si sa pertinence est avérée.

R24 – 6/11/2024

Signature illisible

Remarquant la démolition d'une clôture 1930 au fond à gauche de l'allée des Pins après le boulevard Jean Mermoz, pouvez-vous exiger une clôture similaire dans cette voie remarquable ?

Réponse :

Le règlement écrit sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus. Une règle sera ajoutée : « En cas de disparition d'une clôture d'intérêt patrimonial, la reconstruction à l'identique peut être exigée. »

R25 – 6/11/2024 (complément de l'observation R11-C11, R25) courriel n°8

H et G Architecte

Termes ouvrant la porte à interprétation :

- 2.1.5.1 (p.15) le titre parle de « constructions » mais l'article limite aux « reconstructions » ;

Peut-être définir « reconstructions » ? ;

Réponse :

Le libellé des éléments repérés sur le règlement graphique, ici « Hauteur maximale de faitage ou de construction », sont imposés par la légende nationale fixée par l'arrêté ministériel du 10 octobre 2018. La règle mentionnée dans la remarque ci-dessus parle de « reconstruction » dans la mesure où elle s'applique dans le cas d'une démolition du bâtiment existant et de la construction d'un nouveau bâtiment, on parle alors de « reconstruction ».

- 2.2.6.1 « porter atteinte à un élément qualitatif perçu »

Qu'est-ce qu'un élément qualitatif ?

Ajoutez au glossaire

Réponse :

Les éléments qualitatifs sont abordés dans le rapport de présentation du PVAP. Ils correspondent aux éléments architecturaux, urbains et paysagers repérés par le diagnostic et protégés au PVAP.

Classement par thèmes des observations et propositions du public

Thèmes	N° observation	Nom de la personne	Objet
Remise en cause de la classification de la parcelle et de la typologie du bâti			
	Courriel n°2 R2 registre papier	M. et Mme BLANCHARD 15 rue du Maréchal Leclerc (voir photo)	Modification du classement : le plan actuel indique un espace libre à dominance végétale. Or, il s'agit d'un lieu de stationnement, de livraison, de parking ; Il n'y a pas la moindre verdure
	Courriel n°10	M. David PALISSIER	Le PVAP prévoit de classer l'intégralité de la maison située au 98 chemin de la pointe en maison à "travées régulières" sans tenir compte de l'extension réalisée en 1998 dont vous trouverez le PC en pièce jointe (...) Cette extension est problématique car elle n'est pas conforme au PC délivré en 1998 et empiète de 70cm sur la servitude de passage dont la parcelle est grevée, rendant difficile l'accès au numéro 100 et au numéro 102. Classer l'intégralité de cette construction empêcherait tous recours des parties lésées possibles jusqu'en 2028. Nous demandons par conséquent à ce que cette construction ne soit pas considérée par le PVAP tant que l'accord amiable ou judiciaire en cours n'est pas éteint
	Courriel n°12 Courriel n°15 R14 registre papier	Ms Arnaud et Guy CHAPERON	(...) il s'agira surtout d'augmenter légèrement la surface habitable de Ker an Gwell (par exemple en couvrant certaines terrasses aujourd'hui découvertes (ce qui de facto en créerait d'autres découvertes au-dessus) tout en gardant à Ker an Gwell sa très belle harmonie architecturale de style anglo normand. C'est la raison pour laquelle nous souhaitons que les contraintes imposées par le PVAP ne soient pas incompatibles avec notre projet de transmission. 2. Constructibilité : j'ai eu l'impression en lisant le texte que le parc de Ker an Gwell ne serait plus constructible alors que Ker an Gwell est classé en zone UCa constructible côté terre dans le PLU, ce que nous a bien confirmé le maire. Ceci est très inquiétant et il est important que le PVAP soit non seulement cohérent avec le PLU mais ne le remette pas en cause. En conclusion, il serait impensable et catastrophique que le PVAP empêche toute extension et remette en cause le PLU de Ker an Gwell ce qui ruinerait toute possibilité de transmission à nos enfants alors même que mon grand-père qui a été le pionnier à Ker an Gwell nous avait fait promettre de garder Ker an Gwell dans la famille et de ne pas céder aux tentations des promoteurs attirés par la vue exceptionnelle du site. - le jardin de Ker an Gwell ne peut être considéré comme un parc ou jardin de pleine terre car il est occupé en grande partie par un tennis en béton et une gloriette ;
	Courriel n°13	M. Jean POUPEAU	Propriétaire de la parcelle cadastrée AS244 nous avons une clause de « non altius plantandi et non altius tollendi » stipulant qu'afin de préserver notre vue mer, le propriétaire de la parcelle cadastrée AS243, devait faire procéder à l'élagage d'un conifère située près de l'entrée de sa propriété. Cet arbre ne devrait pas dépasser une hauteur de huit mètres. Malgré plusieurs demandes, depuis 2022, le propriétaire actuel n'a toujours pas accédé à ma requête.

			Nos deux parcelles étant susceptibles d'être classées en « <i>Parc ou Jardins de Pleine Terre</i> », je souhaiterais savoir si ce classement venait à être établi, quelle clause (acte notarié ou SPR) viendrait s'appliquer. Par ailleurs, pourquoi ne pas conserver dans la révision ou modification du PLU, la notion de cône de vue notée dans l'actuel PLU, s'appliquant à la partie Ouest de l'amphithéâtre de Trestrignel qui permet aux promeneurs d'en profiter depuis le boulevard Clémenceau, le Chemin de la Messe et la rue du Kern. La perte de la vue mer est considérée comme un trouble de voisinage comme stipulée dans l'acte notarié en ma possession.
	Courriel n°14 Courriel n°17	Mme Geneviève VERMEERSCH M. Hubert VERMEERSH (voir photos)	(...) 69 rue Saint Guirec, Ploumanac'h, erreur notée lors du référencement de la maison (...) En effet, si la partie habitable de la maison peut être qualifiée de « balnéaire ou néo-bretonne » (type R sur le règlement graphique), les dépendances ont aussi été incluses. Ces dépendances sont une suite d'ateliers et garages, construites en parpaings avec un toit fibrociment amianté, qui ne présente aucun intérêt esthétique ni historique. Ces dépendances dégradent l'aspect visuel de la maison. Ces dépendances devraient être déclassées comme « immeubles non protégés » (gris clair sur le règlement graphique).
	Courriel n°24 R7-C7 registre papier	Mr Kerdudo et Mme Porret 2 rue des pêcheurs - 115 ter rue Saint Guirec (voir photos)	Je vous fais part à nouveau de ma surprise du changement d'identité de la parcelle 205 rue Saint Guirec et 2 rue des pêcheurs. En effet, il s'agit d'une propriété privée où nous vivons avec nos enfants. Nous y garons nos voitures, nos enfants y jouent.... De plus nous envisageons de supprimer le hangar existant pour le remplacer par du bâti d'habitation s'intégrant mieux dans le paysage de Ploumanac'h. En conséquence une telle décision va à l'encontre des biens privés, de nos projets et des lois nationales.
	Courriel n°28	Mme Emmanuelle MOTREFF 2 rue du Kern	1/ Ce dossier est intéressant pour protéger les habitations historiques, en revanche il engendre aussi la possibilité de destruction de maisons actuelles ce qui pourrait donner lieu à des petites habitations communes de plusieurs étages (bien plus hautes qu'actuellement), ainsi gêner la vue de certains et modifier le paysage qui -hormis l'immeuble du poisson d'or- (...) En considérant cela, je trouverais plus judicieux de classer Toutes les maisons de Trestrignel en " <i>parc ou jardin de pleine terre</i> ". La cohérence de ce secteur serait garantie, surtout vue de la plage. 2/ il faudrait limiter les hauteurs plus ce qui est prévu pour garantir ce qui est écrit précédemment.
	R5-C5 Registre papier	Mme MARTIN Hélène 19 rue du Kern (Voir pièces jointes)	- je souhaite le déclassement de ma parcelle (AS6) de « <i>parc ou jardin en pleine terre</i> » à « <i>espace libre à dominante végétale</i> » suivant la synthèse du diagnostic paysager (page 35 à 37 du rapport de présentation PVAP) pour classement abusif et arbitraire. - Le classement pourrait être en : → « <i>Espace libre à dominante végétale</i> » (ELD.V) au même titre que les parcelles suivantes : AS99 à AS102 et AS106 à AS112 (rue de Tomé) et AS119 (située au milieu de parcelles PJPT) AS264 Toutes les parcelles de la partie identifiée « orchestre » sur les planches 1/4 et 2/4 (AS14, AS15, AS16, AS17, AS18, AS19, AS20, AS238, AS23, AS24, AS26, AS27, AS29, AS30, AS31, AS32, AS33, AS34, AS35, AS36, AS37, AS38, AS39, AS218, AS4,1 AS234, AS235) → Ou partiellement en « <i>Espace Libre à dominante végétale</i> » (ELD.V) au même titre que les parcelles suivantes : AS140 (située au milieu des parcelles PJPT) et AS141 (située au milieu de parcelle PJPT)

			<ul style="list-style-type: none"> - les planches 1 et 2 jointes montrent que ma parcelle (AS6) ne correspond pas aux caractéristiques principales de « Parc ou jardin pleine terre » (PJPT) - Terrain de 714 m² (donc bien inférieur à 1000 m²) - Maison en limite séparative Est et à l'alignement de la rue (donc pas au milieu de son parc) - Aucun parc arboré (ni pelouse car le terrain est trop pentu : entre 70 et 80% en moyenne) <p>De plus, le futur SPR place l'intégralité de la construction de la parcelle AS6 comme « immeuble ou partie d'immeuble bâti protégé à conserver, à restaurer et à mettre en valeur » de type « Villa Balnéaire »</p> <ul style="list-style-type: none"> - Je demande donc que la maison soit classée comme « <i>immeuble bâti non protégé</i> » puisque sa description ne correspond pas aux caractéristiques de la « <i>villa balnéaire</i> » - Il me semble aussi que pourrait être reprise dans le PVAP (ou du moins conserver dans la révision ou modification du PLU) la <u>notion de cône de vue</u> présente dans l'actuel PLU, qui existe pour la partie Ouest de l'amphithéâtre de Trestrignel et qui permet aux promeneurs de profiter de l'amphithéâtre de Trestrignel depuis le boulevard Clémenceau, le chemin de la Messe et la rue du Kern, à savoir (voir page 18 du PLU actuel) : « <i>Dispositions générales - Article 13 - cônes de vue : aucune construction, ni aménagement ne devra occulter la vue à partir des cônes et des linéaires de vue indiqués aux documents graphiques ; le niveau de perception sera situé, à partir de l'espace public, à 1m50 au-dessus du sol dans l'angle du cône de vue</i> ».
	R6 Registre papier	Mme HELLEBOID Marie Céline 51 rue du Pré Saint Maur	Dans le PVAP, ma maison (construction initiale datant des années 60, extension année 2000) et classée « villa balnéaire », ce qu'elle n'est pas. Je souhaite donc qu'elle soit reclassée en bâti non protégé, soumis aux règles générales.
	R10 – C10 Registre papier	M. HECQUET-PENOT	<p>A propos de la protection du garage</p> <p>Le garage est identifié comme « Maison à travées régulières ». De même que le carport est en gris clair au lieu de gris foncé, le garage ne devrait pas être en gris foncé mais en gris clair.</p> <p>Le garage est en rez-de-chaussée uniquement. Il est constitué de blocs béton enduits d'un crépis gris moyen et surmonté d'une toiture en bacs ondulés côté Sud et petit pan ardoises naturelles côté Nord.</p> <p>Porte de garage en petites lames alu blanc et porte de service en PVC blanc.</p>
Observations sur le règlement écrit			
	Courriel n°5	M. Quentin LE HERVÉ Conservatoire du littoral	<p>Dans le projet de règlement, à l'annexe 2 (éléments extérieurs particuliers), l'élément n°13 (page 107) et le n°19 (p.109) bien que listés différemment, constituent en réalité le même monument : la guérite de douanier de la Pointe du Château (rue du Pré Saint-Maur). Il n'y a pas de poudrière connue sur cette zone.</p> <p>Espèces végétales : Annexe 5 : transformer « liste des espèces végétales interdites » par « liste des espèces végétales à proscrire ». Réglementairement, la Commune n'a pas le pouvoir d'interdire la plantation/détention de certaines espèces.</p>
	Courriel n°8	HeG Architecture Gérald HECQUET	<p>Page 29 (2.3.1.2.1.4.7.1) :</p> <p>"La création de lucarnes à 2 pans ou à pignon droit est autorisée"</p>

R11-C11 registre papier	(voir pièces jointes)	<p>Même après recherches je ne sais pas interpréter "<i>lucarne à pignon droit</i>" (synonyme d'une lucarne à deux pans ?) peut-être préciser dans le glossaire ?</p> <p>Page 32 (2.3.1.2.4.2) :</p> <p><i>"Les terrasses existantes ne peuvent pas être construites."</i></p> <p>J'ai mis un peu de temps à comprendre car elles sont en quelque sortes "<i>déjà construites</i>" !</p> <p>Puis j'ai compris le sens. Je recommanderais plutôt une formulation du type : "<i>Il est interdit de construire sur ou à la place d'une terrasse existante.</i>"</p> <p>Page 33 2.3.1.3.1.4.5 :</p> <p><i>"Il est interdit de mettre en œuvre deux rangs de percement."</i></p> <p>Je ne sais pas comment interpréter cette interdiction.</p> <p><u>Pose en feuillure :</u></p> <p><i>"Seule la pose en feuillure est autorisée."</i> Ce terme n'est pas défini dans le glossaire et, après recherche, pourrait renvoyer à plusieurs interprétations : l'inverse d'une "<i>pose en rénovation</i>", ou cela renvoi parfois à la forme du percement côté intérieur.</p> <p>Si l'objectif est juste d'interdire la pose en rénovation, la deuxième phrase n'est pas nécessaire, ou alors pourrait être quelque chose comme "<i>Seule la pose après dépose totale est autorisée</i>".</p> <p><u>Les menuiseries grand jour :</u></p> <p><i>"Les menuiseries grand jour sont interdites."</i> Petite remarque très anecdotique mais il serait peut-être préférable de ne pas concerner les très petits percements avec une phrase comme "<i>Les menuiseries à vitrage grand jour sont interdites pour tout percements de plus de 20 cm de largeur ou de hauteur</i>".</p> <p>J'ai aussi rajouté le mot "<i>vitrage</i>" car le glossaire ne parle pas de "<i>menuiserie grand jour</i>" mais de "<i>vitrage grand jour</i>", ce qui le rend plus facile à retrouver.</p> <p><u>Garages :</u></p> <p><i>"La surélévation des garages à toit plat (...) par un volume est interdite"</i>. Je ne comprends pas pourquoi interdire la création d'un ouvrage qui pourrait au contraire embellir une construction qui serait potentiellement inélégante. Pourquoi ne pas laisser la possibilité à l'ABF au cas par cas d'autoriser un embellissement de volumes à toit plat par une surélévation contrôlée ?</p> <p>Page 69 (2.3.4.2.2) :</p> <p><i>"Les constructions neuves ne doivent pas masquer par leur implantation les façades principales des immeubles protégés"</i></p> <p>Cette règle s'applique-t-elle que pour une même unité foncière ou aussi si l'on masque la façade principale d'un voisin ?</p> <p>Page 73 (2.3.4.3.4) :</p> <p><i>"Aucune implantation en cœur d'îlot ne dépasse du front de rue bâti"</i> Attention différentes interprétations possibles : est-ce qu'il ne faut pas que ça "<i>dépasse</i>" depuis la rue (altimétrie relative) ou selon une altimétrie absolue (niveau de la mer "NGF"). Logiquement selon une altimétrie relative, étant donné que ce qui importe c'est le visible. (voir schéma)</p>
-------------------------	-----------------------	--

			<p>L'ancien règlement comportait un schéma qui tenait compte de la pente, il ne fallait pas que la construction sur l'arrière dépasse par rapport à la construction sur rue mais depuis un point de vue humain depuis la rue.</p> <p>Les nouveaux schémas ne présentent qu'un scénario sur terrain plat, laissant une part d'interprétation trop importante.(voir schéma)</p> <p>Le règlement proposé à enquête publique évite par contre ce flou en page 76 en incluant un scénario de pente. L'idéal serait de faire de même pour la page 73.</p> <p>Page 75 (2.3.4.4.7) :</p> <p>"Les constructions neuves présentent un épannelage dans la pente."</p> <p>1/ "Épannelage" même après recherche je ne sais pas comment interpréter ce terme. Doit-on lire "Les constructions neuves s'implantant dans une pente." ?</p> <p>2/ Je ne comprends pas pourquoi contraindre la hauteur dans le règlement alors que le PLU contraint déjà des hauteurs maximales par rapport au terrain naturel. Cela signifie traiter très différemment (voire faire un très grand écart, selon le classement UC UB UA) les propriétaires à 1% de pente près. N'est-ce pas un risque de grandes variations de hauteurs entre les bâtiments ?</p> <p>Un risque de "triche" de terrain pour ceux qui sont "limite", avec donc sur un même front bâti des soumis et non soumis (ou des tricheurs et non tricheurs). N'est-il pas plus simple de laisser faire le PLU en termes de hauteurs ? Il y a sans doute une très bonne raison pour cette règle de hauteur pour les terrains de plus de 10% mais je n'ai pas les compétences ou l'expérience pour l'appréhender et souhaiterais comprendre.</p>
	Courriel n°11	Mme Hélène PÉNOT-MARTIN (voir pièces jointes)	<p>1/D'une manière générale, le document est tellement détaillé qu'il me semble globalement plus « flou » que le règlement actuel qui est finalement beaucoup plus simple et donc plus clair</p> <p>2/ Page 18 :</p> <p>« 2.1.7 Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier</p> <p>2.1.7.1.1 Seuls sont autorisés les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général et liés aux immeubles protégés. »</p> <p>Cela signifie-il à terme ou dans la modification du PLU que ces zones seront préemptées / expropriées ?</p> <p>3/ Page 60 : cela concerne les immeubles bâtis non protégés et la réglementation sur les hauteurs</p> <p>Article 2-3-2-2-1 (sous articles 1 à 4)</p> <p>Cela me semble très subjectif et possiblement sujet à contestation.</p> <p>En effet, comment se définit un bâtiment en rupture d'échelle ? Quelles seront les références (est-ce l'échelle de la rue, de la zone, de l'ilot ?)</p> <p>4/ Page 71 : hauteur et implantation des constructions neuves</p> <p>Comment interpréter la hauteur des bâtiments sur les parcelles voisines ne peuvent pas servir de référence ? (Quelles seront les références, est-ce l'échelle de la rue, de la zone, de l'ilot ?)</p> <p>5/ Page 76 :</p>

		<p>Ajout observation R5-C5 (voir pièces jointes)</p>	<p>Pourquoi proscrire complètement les toitures terrasses en zone SPR (alors que la page 81 du rapport de présentation dit vouloir favoriser les constructions contemporaines) ? On pourrait imaginer que le choix de la couverture pourrait dépendre du projet en imposant par exemple la végétalisation (qui permet une certaine rétention et régule l'écoulement des eaux pluviales). De plus, une toiture terrasse étant moins haute, cela permettrait, sur les espaces donnant sur la mer, de limiter les hauteurs (comme dans le règlement actuel d'ailleurs).</p> <p>6/ Page 74 à 76 : erreur de numérotation dans les paragraphes de l'article 2-3-4-4 7/ Page 76 : cas particulier des terrains en pente : Le schéma me semble faux ou ne correspond pas à l'article au-dessus : il indique « minimum » au lieu de maximum et la légende précise « façade de plus de 12m » au lieu de façade de moins de 12m. Donc, le dessin n'est pas cohérent avec le titre et la légende. Je ne suis pas certaine qu'il soit facile d'allier la règle de hauteur maximum avec un terrain en pente dans les 2 sens 8/ Page 76 Implantation sur 2 terrasses maximum. Il est précisé que l'objectif est de diminuer les déblais remblais. Plus on construit en terrasse, plus on limite les déblais remblais en adaptant la construction au plus près du terrain.</p> <p>ANNEXE 3 : Analyse du règlement écrit du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine du SPR Page 55 : Article 2. 3. 1. 2 Volumétrie (les extensions des immeubles ou partie d'immeuble bâti protégé à conserver à restaurer et à mettre en valeur «2.3.1.8.2.5 le niveau de l'acrotère des extensions est situé en dessous du niveau d'égout de la construction existante ». Seule l'acrotère semble concerné par la règle. L'égout d'une toiture peut-il être situé plus haut que l'égout de la construction existante ? Comment se gère une extension sur un terrain en pente ? Page 69 : article 2.3.4.2.2 Implantation (des constructions neuves) « <i>Les constructions neuves ne doivent pas masquer par leur implantation les façades principales des immeubles protégés, sauf en cas de reconstruction</i> » Comment la notion de « masque » se lit elle ? et ce depuis tout point de l'espace public ? Pages 74 et 75 : Une hauteur maximale est précisée pour les terrains en pente de 10% de 3,50 m à 5,50 m à l'égout (celle-ci est d'ailleurs quasiment identique au classement actuel en Secteur IIIa (classement actuel de tout l'amphithéâtre de Trestrignel hormis les 8 parcelles du Secteur IIIc et la Pointe du Château en Secteur IV) Pour les terrains avec des pentes de moins de 10%, mis à part la précision d'une hauteur maximale reprise dans le document graphique pour certaines parcelles, aucune hauteur n'est précisée pour les constructions neuves. Elles auront donc à être précisées dans le PLU. Une analyse conjointe des 2 dossiers aurait été judicieuse pour permettre un certain respect de ce qui existe aujourd'hui. Pour information, les terrains situés dans l'Orchestre sont bien moins pentus que ceux des balcons</p>
--	--	---	--

			<p>Une maîtrise de la hauteur des constructions dans cette zone existe dans le SPR actuel qui limite les hauteurs à 3,50m à l'égout et 8,50m au faîtage en Secteur IIIa.</p> <p>Le PLU actuel classe aujourd'hui la partie basse de l'orchestre en UBa (H égout = 9m – H faîtage =13,50m) et la partie haute de l'Orchestre et les balcons en UCa (H égout = 6m – H faîtage = 9,50m)</p> <p>Le PLU est donc beaucoup moins contraignant que le SPR actuel.</p> <p>Le nouveau SPR me semble beaucoup moins précis sur la notion de hauteur. Il est à mon sens indispensable de préciser davantage les choses pour les terrains avec des pentes de moins de 10% (sans attendre une modification éventuelle du PLU) pour éviter des contentieux ultérieurs, « protéger » les points de vue identifiés 2 et 3 dans le SPR et éviter le risque du « front de mer ».</p>
	Courriel n°16	M. Dominique DUFUMIER	<p>(...) Je suis vraiment très inquiet vis à vis du règlement écrit applicable à ces règles paysagères qui me paraissent excessives. (...) Exiger une déclaration préalable pour tailler, abattre et remplacer des arbres ou arbustes me paraît complètement inutile. Ça va accroître de manière considérable la charge de travail des services techniques de la commune, sans apporter la moindre plus-value paysagère.</p> <p>Peut-être n'ai-je pas bien lu le règlement écrit, mais si celui-ci ne se limite pas à certains sujets remarquables, cette mesure disproportionnée s'apparenterait à un excès de pouvoir.</p>
	Courriel n°18	M. NICOLAS pour Mme CORNET	<p>5rue du Gonet –</p> <p>1) Remarques sur les pages 74 et 75 du règlement écrit du PVAP :</p> <p>Une hauteur maximale est précisée pour les terrains en pente de plus de 10%. Mais pour les terrains avec des pentes de moins de 10%, mis à part la précision d'une hauteur maximale reprise dans le document graphique, pour certaines parcelles, aucune hauteur n'est précisée pour les constructions neuves. Le nouveau SPR me semble beaucoup moins précis sur la notion de hauteur. Il est à mon sens indispensable de préciser davantage les choses pour les terrains avec des pentes de moins de 10%. Il me semble qu'il y a là une diminution de la protection qui est assurée par le SPR actuel et il ne me semble pas, que l'un des objectifs du PVAP soit de moins protéger demain le site de Trestrignel.</p> <p>2) Observation sur la préservation de la vue sur mer depuis mon domicile (parcelle 15 du PLU) ainsi que sur le respect de l'identité du quartier de Trestrignel.</p> <p>La mise en place de ce nouveau PVAP entraînera-t-elle une modification du PLU notamment sur les parcelles en Zone UCa avec des habitations non classées ?</p> <p>Est-ce que la réglementation de la zone UCa va changer (moins de 50% d'occupation de la parcelle et Hauteur maximum des bâtiments de 9,5 m à la faîtière) ?</p> <p>Si tel est le cas, il serait regrettable que les parcelles actuellement classées en zone UCa puissent accueillir des bâtiments dont l'aspect et la hauteur nuiraient à la vue des parcelles situées en arrière (maison classé ou non classé), les privant de leur perspective et dégradant l'esthétique générale de l'amphithéâtre de Trestrignel. Le PVAP ayant pour objectif d'améliorer la protection et la valorisation de ce territoire, il serait dommageable de voir des constructions inesthétiques ou des barres d'immeubles en front de mer (le long du parking), car cela compromettrait l'identité de Trestrignel.</p> <p>Quelles mesures ou recommandations envisagez-vous pour éviter une telle situation ?</p>

			Serait-il possible d'affirmer une hauteur maximale de construction pour les habitations neuves ou les rénovations dans la zone UCA (logement classé et non classé)?
	Courriel n°20 (pièce jointe article règlement)	M. Bernard DUMERGUE	<p>5. Matériau des fenêtres</p> <p>Les chapitres 2.3.1.N.3.1 et 2.3.1.N.3.2 (avec N de 2 à 7) intitulés "menuiseries" édictent des règles concernant les matériaux des fenêtres qui diffèrent selon les classes des bâtiments, comme suit :</p> <p>N=2=>Penty (P) PVC et aluminium interdits N=3=>Villa à Travées régulières (T) PVC et aluminium interdits N=4=>Maison de Référence (R) PVC interdit N=5=>Villas balnéaires (V) PVC et aluminium interdits N=6=>Hôtels (H) PVC interdit N=7=>Edifices singuliers (S) PVC interdit</p> <p>Ces différences de règlement sont difficiles à comprendre car la classification de certaines maisons pourrait être discutable (par exemple entre en T, R et V), et les maisons concernées sont parfois mitoyennes. De plus, l'usage comme maison ou hôtel, pourrait varier et entraîner un changement de classification donc de règle. Il me semblerait bien plus simple, lisible et homogène que les mêmes règles s'appliquent à toutes les classes de bâtiments.</p> <p>Considérant les progrès faits dans les huisseries en aluminium, en particulier concernant les teintes, l'interdiction de ce matériau peut paraître trop sévère.</p> <p>Si ce n'est pas l'avis des rédacteurs du PVAP, ne conviendrait-il pas au contraire de poser son interdiction pour tous les bâtiments catégorisés ?</p> <p>Enfin, il me semblerait important d'imposer un principe d'harmonisation entre les façades visibles en même temps (pour les fenêtres et les volets).</p> <p>6. Partition des fenêtres</p> <p>Il est précisé aux chapitres 2.3.1.N.3.2 (avec N de 2 à 7) que les "<i>petits bois sont en saillie du vitrage</i>" et que les menuiseries grand jour sont interdites. Le glossaire en annexe précise qu'un vitrage grand jour est un vitrage qui ne présente pas de partition.</p> <p>L'intention est-elle bien d'imposer des partitions même sur les fenêtres en aluminium ?</p> <p>7. Volets</p> <p>Les chapitres 2.3.1.N.3.3 (avec N de 2 à 6) sur les volets diffèrent quelque peu (voir attachement) sans que cela n'apparaisse bien logique. Comme pour les fenêtres, je suggère une règle identique sur les volets.</p> <p>Pourquoi par exemple n'y a-t-il pas de restriction de matériau de volets sur la classe Penty ?</p> <p>Concernant l'interdiction ou non des volets en aluminium, il vaudrait mieux que cela soit homogène avec celle des menuiseries des fenêtres. Considérant les progrès faits dans les volets en aluminium, en particulier concernant les teintes, l'interdiction de ce matériau peut paraître trop sévère.</p> <p>Ne peut-on pas poser comme principe que les volets en aluminium ne soient autorisés qu'avec des fenêtres en aluminium et sous réserve d'harmonie de finition et de teinte ?</p>

			<p>8. Terrasses et autres aménagements temporaires Les terrasses neuves ne sont autorisées que hors façade sur rue. Mais des terrasses (temporaires ?) se sont multipliées récemment devant les hôtels, restaurants et cafés, en partie sur espace privé et en partie sur l'espace public. Par exemple sur le port de Ploumanac'h : hôtel des Rochers et crêperie du Port. Hormis la gêne que cela crée pour la circulation des piétons, cela crée des verrues très inesthétiques, parfois agrémentées de parasols très voyants ! Le PVAP une fois en vigueur pourra-t-il imposer la disparition des terrasses et autres aménagements temporaires non conforme aux règles édictées ?</p> <p>9. Nuancier Il serait souhaitable que le nuancier proposé à titre indicatif soit étayé par des références à un système reconnu (ex RAL). Le carré blanc des menuiseries est-il blanc ou blanc cassé ?</p>
	Courriel n°22	M. Vincent THILY	<p>1. Je ne trouve pas évidente la lecture du règlement écrit, notamment en ce qui concerne les règles sur les extensions. À la lecture du sommaire, seul le chapitre sur les extensions pour les immeubles protégés est identifiable. Le chapitre sur les extensions pour les immeubles non protégés n'est pas clairement affiché, ce qui peut porter à confusion.</p> <p>2. Sur le même sujet, la lecture des règles sur les clôtures protégées, non protégées et neuves n'est pas facile car il faut aller voir à différents endroits du règlement pour connaître l'ensemble des règles.</p> <p>3. Je ne comprends pas le sens de la règle p.32 « <i>Les terrasses existantes ne peuvent pas être construites</i> » ?</p> <p>4. Enseigne drapeau (p. 87) : la dimension maximale indiquée (70 cm²) me paraît excessivement petite.</p>
	Courriel n°25	Citoyen à Perros (voir pièces jointes)	<p>Point 3 : le règlement écrit du PVAP Questions générales pour ces zones SPR</p> <p>1. Y-aura-t'il des dérogations aux règles pour permettre la réalisation d'accès aux bâtiments concernés pour les personnes en situation de handicaps (comme des rampes), et pas seulement pour les espaces accueillant du public comme les commerces ?</p> <p>2. Y-aura-t'il des dérogations aux règles pour permettre la réalisation d'isolation thermique et de production efficace d'énergie renouvelable (actuellement, il n'est possible de mettre des panneaux solaires ou photovoltaïque que non visibles de la rue ... ce qui peut largement limiter leur installation) ?</p> <p>3. Les nouvelles connaissances, technologies, contraintes par exemple thermiques évoluent en permanence et permettent d'améliorer notamment le bâti (passoires thermiques par ex) ; le bâti a toujours évolué au cours des décennies et des siècles passés : or nous avons l'impression que certaines contraintes imposées dans ce règlement ne permettent plus cette évolution ; pourquoi ne pas plutôt parler d'"harmonie" visuelle dans le cadre de la rénovation de bâtiments ?</p>

			<p>4. Le PVAP n'évoque pas la continuité écologique sur ces zones : comment concilier une gestion des clôtures qui ferme des espaces et la nécessaire possibilité pour la faune sauvage de pouvoir circuler dans ces zones (en particulier les petits mammifères, les amphibiens, ...) ?</p> <p>5. L'aspect « sauf si ils/elles sont visibles depuis l'espace public » pour interdire certains aménagements du patrimoine bâti peut être considéré comme trop général et pénalisant : pourquoi ne pas décider au cas par cas, en imposant par exemple de cacher des éléments trop différents (par exemple véranda sur bâtiment protégé de type « penty ») par de la végétation ?</p> <p><u>Réflexions ponctuelles</u></p> <p>2.1.2.1.5 : les garde-corps peuvent être à modifier par rapport à des règles sécuritaires : ils ne peuvent être conservés tels quels et doivent pouvoir être modifiés dans certaines conditions (conserver le type de matière utilisé par exemple) (cf 2.3.1.2.2.8 par exemple)</p> <p>2.1.2.1.6 : comment agrandir des allées (de garage ou piétonne) pour les adapter (comme dans le 2.1.2.1.7) ?</p> <p>2.1.6.1.2.1 : que veut dire « ancien » ? il serait souhaitable de pouvoir prendre en compte les nouvelles obligations et organisation de voirie, notamment pour les personnes à mobilité réduite et contre le réchauffement climatique : remplacement des trottoirs surélevés par des trottoirs à niveau de la chaussée (cf rue Jean Jaurès partie nord), trottoirs enherbés (ilot de fraîcheur).</p> <p>2.1.6.1.2.4 : plutôt utiliser des pavés de granit rose que des alvéoles, qui peuvent être difficiles pour les piétons</p> <p>2.1.6.1.4 : faire en sorte que le mobilier urbain ne gêne pas la circulation des piétons</p> <p>2.1.7.2.4 : avoir une dérogation pour des enrochements nécessaires ?</p> <p>2.1.7.3.3 : l'acier n'est pas un matériau « naturel » ; par contre qu'il soit utilisé ne pose pas de question</p> <p>2.2.5.1 il faudrait mentionner que la commune mette à disposition une liste des experts permettant de prendre une décision. Doit-on remplacer un pin maritime (ou autre conifère) par un pin maritime (ou autre conifère) ou pouvons-nous planter une autre essence et dans quelles conditions ?</p> <p>2.3.1 un immeuble d'intérêt patrimonial peut avoir évolué depuis sa création pour tenir compte d'améliorations de confort, techniques, ... et l'intégration dans le paysage global s'est fait progressivement : qui décide du caractère « inadapté » de ces évolutions ? D'autant que les transformations pour revenir à un « état assez proche de sa construction » ont un coût que les propriétaires ne sont pas forcés de pouvoir assumer ...</p> <p>2.3.1.1.8 comment imposer une règle qui pourrait ne pas être possible à réaliser (matériaux non disponibles voire existants, pas d'artisans maîtrisant le savoir-faire, prix exorbitant, ...)</p>
--	--	--	--

	Courriel n°27	Anonyme	<p>REGLEMENT ECRIT PVAP</p> <p>p.16/17>2.1.6.1.3 et 2.1.6.2.7 >végétation> ajouter un objectif de gestion raisonnée (gestion différenciée et fauche tardive) des espaces végétalisés publics, qui assure un respect de la biodiversité vivant sur ces espaces.</p> <p>p.21/p.24/p.26>2.2.2.6/2.2.4.4/2.2.5> Les arbres sénescents sont de véritables refuges pour la biodiversité. Ce fait n'est plus à démontrer. Lorsque ceux-ci ne présentent pas de danger particulier (chute sur la voie publique/sur une habitation), les abattages doivent être proscrits.</p> <p>p.24 > 2.2.4.2>composition > « les chaos granitiques sont mis en valeur » > Attention à ce genre de formules, qui légitimerait des actions de destruction, non fondées, de la végétation, pour « mettre en valeur » des entités géologiques, pour des raisons esthétiques anthropocentrées. Cette approche est délétère et révèle la nécessaire mise à jour de notre rapport au patrimoine culturel et naturel.</p> <p>- p.24/p.26>2.2.4.4 et 2.2.5> « arbre dont la présence est contradictoire avec la gestion des milieux naturels » > Cette formule constitue un raccourci impertinent > le PVAP associé au SPR ne doit pas se substituer à un plan de gestion des espaces naturels/semi-naturels, qui intègre une expertise écologique solide.</p> <p>- p.68>2.3.3 et 2.3.5>Clôtures et grillages > un espace libre d'une vingtaine de centimètres, dans le bas des clôtures et grillages, devrait être imposé pour assurer la perméabilité des milieux urbains et favoriser le déplacement des espèces et le respect des réseaux écologiques.</p> <p>- p.80 > 2.3.5.1.9> « La haie présente une diversité d'essences » > bien préciser « essences locales ». Les propriétaires privés devraient être mis au courant de l'existence de la marque « Végétal local » de l'Office français de la Biodiversité.</p> <p>- A propos des EEE interdites, la liste du CBN de Brest doit primer sur la liste associée au PLU de Perros-Guirec, qui est incomplète.</p>
	Courriel n°30	Agence d'Anaïs NICOLAS architecte	<p>2/HISTORIQUE, ARCHITECTURE ET PAYSAGE</p> <p>(...) il me semble qu'il manque des données page 14, comme s'il y avait « un trou » d'un demi-siècle. Impression personnelle : je trouve extrêmement dommage que rien ne soit protégé côté rural... P31 il y a des informations passionnantes à ce sujet, mais la page 32 est très déroutante sur cette négation des terres...</p> <p>(...) Il y a une absence de la notion de toponymie à mon sens, ni sur le nom des villas, des sites, à répertorier, à mettre en valeur ; or de mon point de vue, cela fait également partie de notre patrimoine architectural et naturel.</p>

			<p>3/ CARACTERISTIQUES CONSTRUCTIVES ET THERMIQUES</p> <p>J'ai questionné un bureau d'études thermiques avec qui je travaille, et voici le résumé (en bleu) de nos réflexions :</p> <p>P°69 - Caractéristiques constructives et propriétés thermiques : nous sommes véritablement scotchés par ce que nous lisons, et nous demandons si un bureau d'études thermiques a été accompagnant sur la question ?</p> <p>Notamment sur " les bâtiments anciens bénéficient d'un confort optimal été comme hiver, sans recourir au chauffage ou à la climatisation " : pour le confort d'été et la climatisation, nous sommes bien sûr d'accord, mais pour le confort d'hiver et l'absence de chauffage, c'est l'incompréhension totale ! Lutter contre l'isolation thermique par l'extérieur sur le bâti patrimonial, oui, mais tout en incitant les propriétaires à rénover thermiquement leur logement.</p> <p>Aussi, " Les maçonneries des bâtiments de Perros-Guirec sont constituées de granit, pierre très dure qui a l'avantage de ne pas craindre l'humidité " : avec toutes les problématiques de champignons lignivores que l'on a sur la commune, dues à une mauvaise gestion de l'humidité, nous trouvons ça presque dangereux d'écrire cela.</p> <p>Effectivement, la pierre ne craint pas l'humidité ; mais elle la transporte et y participe par sa forte effusivité.</p> <p>Qui plus est, au vu de l'évolution rapide des normes environnementales, est-ce judicieux d'inscrire ce type de texte dans ce document ?</p> <p>Enfin, le rappel : " les déperditions énergétiques les plus importantes se font par la toiture et le sol : en moyenne, 30% des déperditions se font par les planchers hauts et les combles, 13% par les murs, 15% par le sol, et seulement 12% par les fenêtres." C'est très relatif, et ne fonctionne réellement que pour les maisons "dites penty ou rurales" du document, qui ont une surface de façade réduite, pour toutes les autres typologies, la surface de façade est telle qu'une isolation intérieure des murs est nécessaire.</p> <p>Enfin, ne pas oublier qu'une part croissante du logement à Perros bascule vers la résidence secondaire, non habitée l'hiver, non chauffée, non ventilée,</p> <p>On remarque d'ailleurs que de nombreuses photos présentes dans le rapport illustrent des maisons aux volets roulants Pvc clos...</p>
	R3 Registre papier	M. DUHAMEL Marc 73 chemin de la Messe	Demande de modifier l'article 2315292 pour le rendre identique à l'article 2316282. Ainsi, les « Villas balnéaires » seront traitées comme les « hôtels des voyageurs » sur la possibilité de créer des balcons. Ainsi cela laisse plus de marge d'appréciation à l'Architecte des BF pour le respect de l'architecture.

			<i>Menuiseries en aluminium</i> : autorisées pour les « <i>hôtels de voyageurs</i> » mais pas pour les « <i>villas balnéaires</i> ». IL existe aujourd'hui de l'aluminium teinté couleur bois qui est d'aspect cohérent avec le style des « Villas balnéaires », donc l'article 2315312 devrait être identique au 2316312.
Observations sur le règlement graphique			
	Courriel n°3	M. Jean Yves KÉRAUDY	Secteur « <i>Balnéaire et littoral</i> » En référence au Rapport de présentation à la page 81 2 Enjeux et traduction réglementaire 2-1 Enjeux Patrimoine architectural et paysage urbain Identifier et protéger les murs de clôture, les murs de soutènement et les ouvrages maritimes, les passages ou liaisons piétonnes à maintenir (...) les murs de soutènement ne sont pas suffisamment mis en évidence, ni repérés et cependant ils méritent une attention particulière. De même une liaison piétonne n'a également pas été repérée dans le document graphique. De mon point de vue ces éléments contribuent au patrimoine architectural et paysage urbain et participent à la richesse du tissu viaire. C'est pourquoi j'ai souhaité porter à la connaissance les oublis suivants : Je demande que dans le document graphique soient repérés clairement les murs de soutènement •Compris entre le boulevard de la mer (boulevard Bonnot) et la rue de Trestrignel (environ 250 M linéaires) •Celui le long du boulevard Clémenceau (environ 150 M linéaires) •Ainsi que le cheminement piéton qui traverse le boulevard de la mer/Y Bonnot (dans la partie haute) pour rejoindre Trestrignel :
	Courriel n°4	M. LOCHOU	Sur le plan, figure l'ancien accès piéton (du milieu) à Porz Nevez . Cet accès a été cédé à un des propriétaires voisins, malgré l'avis négatif du commissaire enquêteur. Les travaux entrepris par ce propriétaire font que l'accès à ce sentier est devenu impossible. L'installation en cours d'une structure métallique condamne l'accès depuis la venelle. Je suppose que ces travaux ont fait l'objet d'une demande de travaux ou d'un permis de construire.
	Courriel n°5	M. Quentin LE HERVÉ Conservatoire du littoral	- Une coquille sur les deux règlements graphiques : l'élément 18 (Poudrière de Ploumanac'h) est indiqué sur la carte de Trestrignel (au niveau de la Pointe du château), et l'élément 19 (à supprimer du coup ? doublon avec le 13) est référencé sur la carte du SPR de Ploumanac'h... Si suppression de 19, ça engendre un trou de 18 à 20... - Le chaos du Bélier ainsi que le chaos du Sphinx, quand même bien connus et caractéristiques, n'apparaissent pas sur les cartes.
	Courriel n°9 R17 registre papier	M. Bernard de VERGNES	Point n°1 - typologie des espaces non bâtis à Trestrignel Je ne comprends pas pourquoi certaines parcelles le long de la rue du Kern (partie Sud) qui sont qualifiées « <i>d'espace perçu</i> » dans le rapport de présentation (fig. 45, p37) deviennent qualifiées de « <i>parc ou jardin de pleine terre</i> » sur le « <i>règlement graphique balnéaire et littoral</i> » ?

			<p>Ma parcelle cadastrée AS4 a une surface de 598 m2 (- 1000 m2) avec un bâti en limite de parcelle le long de la rue du Kern. Pour ces raisons, cette parcelle ne peut donc n'être classée qu'en « <i>espace libre à dominante végétale</i> » sur le « <i>règlement graphique balnéaire et littoral</i> », et en aucun cas en « <i>parc ou jardin de pleine terre</i> ».</p> <p>Point n°2 - Zone de point de vue - partie Ouest de Trestrignel</p> <p>Dans le PLU figure une zone « <i>point de vue</i> » sur la partie Ouest de l'anse de Trestrignel (voir plan).</p> <p>Je vous sollicite pour que cette zone de point de vue (cône de vue cf PLU article 13) soit reprise dans le PVAP pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il s'agit d'un cône de vue d'intérêt majeur pour les promeneurs empruntant le chemin de la Messe, le boulevard Clémenceau, la rue Maurice Denis ou la rue du Kern pour apprécier l'esthétique du bâti et du paysage qu'offre l'amphithéâtre de Trestrignel ; (...)
	Courriel n°22	M. Vincent THILY (voir photo)	<p>5. Règlement graphique : je suggère l'identification comme petit patrimoine, du transformateur électrique, situé au croisement de la rue de Senonnes et du boulevard Yvon Bonnot car il présente un réel intérêt. Il est entièrement en granite rose.</p>
	Courriel n°25	Citoyen à Perros (voir photos)	<p>Pourquoi les trames bleues et les zones humides n'apparaissent-elles pas dans les plans graphiques comme élément de référence ?</p> <p>Le GR34 n'est pas indiqué comme chemin.</p> <p>Les parcelles marquées partiellement dans une caractéristique (souvent en « <i>espace libre à dominante végétale</i> ») le sont-elles pour toute la parcelle ou juste pour ce qui est indiqué sur le graphique ?</p> <p>Avec cette seconde hypothèse, nombre d'entre elles seraient à corriger !</p> <p>De même des parcelles intégrées dans des quartiers ne sont pas caractérisées, comme si la caractéristique qui « <i>entoure</i> » le quartier valait pour toutes les parcelles le composant ?</p> <p>Erreurs relevées : <u>SPR Balnéaire et Littoral</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - parcelle AP315 (square Maréchal de Lattre de Tassigny) n'est pas référencé ; - parcelle AR368 (propriété place du Marché) : cette parcelle est à la fois boisée dans sa partie Ouest et en rocaille à l'Est ; il nous semble qu'elle devrait être référencée en « <i>parc et jardins de pleine terre</i> » ou « <i>espace libre à dominante végétale</i> ». De plus, les arbres qui sont sur sa partie Ouest sont à marquer en « <i>arbre remarquable</i> ». - parcelle AR386 (place du marché) des espaces enherbés existent le long de la montée et n'ont pas été référencés ; les qualifier en « <i>séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble</i> » - parcelle AR364 (place du Marché – rue Théodore Botrel) : les arbres situés au sud de la parcelles ne sont pas mentionnés en « <i>séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble</i> » - chemin noté entre les parcelles AP50 et AP51 : ce chemin n'existe plus depuis la décision du Conseil Municipal du 20 juin 2014 d'aliéner puis de vendre les parcelles concernées aux propriétaires des parcelles voisines ; il est à supprimer du graphique - parcelle AP183 (Chemin de la Messe) : il manque les chemins (notés sur le plan cadastral) autour des rochers dits d'escalade, eux-mêmes à mentionner en tant que « <i>autres éléments naturels</i> »

			<ul style="list-style-type: none"> - De même, le rocher situé dans la propriété de l'Hôtel Manoir du Sphinx (parcelle AR98) devrait aussi être référencé. Le chemin dans la parcelle AS41 manque (jonction rue Maurice Denis et boulevard de Trestrignel) n'est pas indiqué - parcelle AS119 : cette parcelle n'est pas référencée comme « <i>parc ou jardin de pleine terre</i> » alors que toutes celles autour le sont : elle pourrait aussi être référencée comme « <i>séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble</i> » étant composée de plusieurs arbres anciens - parcelle AV316 (parking du Carrefour City) : la sortie du parking sur la Place de l'Église n'est pas indiquée comme goudronnée. Il manque aussi le mur du parking de la pharmacie, qui longe le petit bâtiment indiqué sur le plan - parcelles AV326 et AV323 : la partie végétale existante se trouve sur la parcelle AV323 et non AV326 - parcelle AW152 : un arbre remarquable (eucalyptus) manque - parcelle AP189 : cette parcelle, bien que cachée des rues de Trolay comme Malban car enclavée, est un espace « <i>parc ou jardin de pleine terre</i> » ; elle fait partie de la même propriété que la parcelle AP190, qui elle aussi pourrait prétendre à cette même caractérisation (comme les parcelles voisines au nord) - parcelle AP142 : les trois arbres situés sur cette parcelle sont à noter comme « arbres remarquables » au même titre que ceux de la parcelle voisine AP141 de l'Hôtel des Costans - parcelle AP141 : l'arbre remarquable noté sur la parcelle AP153 est sur la parcelle AP141 - parcelle AP154 : présence d'un érable ancien à référencer comme arbre remarquable - parcelle AP312 : un saule (maintes fois rabattu) est présent sur cette parcelle, rappelant le nom de cette propriété (villa Les Saules) : à caractériser en arbre remarquable ? - parcelle AP422 : la haie de tilleul du côté de la rue des Bons Enfants semble bien être marquée comme « <i>séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble</i> » ; pourtant chaque arbre présent pourrait être considéré comme remarquable. - Il manque aussi une telle « <i>séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble</i> » du côté Est de ces tilleuls et perpendiculaire à la rue des Bons Enfants - parcelle AO131 (hôtel Agapa) : 2 oliviers multisentennaires bordent l'allée qui mène à l'hôtel et un thuya à l'entrée piétonne. - parcelle AO44 : une double rangée de chênes verts devrait être référencée comme « <i>séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble</i> » - pour information : parcelle AR111 : une borne vient d'être installée sur ce « <i>point de vue, perspectives à préserver ou à mettre en valeur</i> » ; cette borne coupe la perspective des piétons et des usagers du Boulevard Clémenceau, lorsqu'ils viennent du centre-ville. Ceci est en contradiction avec le règlement intérieur (§2.2.6.1). Il eût mieux valu déplacer poubelle et panneau pour les rendre moins visibles ... - parcelle AS28 (parking de Trestrignel) : des bandes enherbées et végétalisées existent : les indiquer ? - parcelle AP560 (18 boulevard Clémenceau) : 2 cèdres bleus à référencer comme arbre remarquable :
--	--	--	---

			<p><u>SPR Ploumanac'h</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - chapelle Saint-Guirec, moulin à marée (hors SPR) sur l'estuaire du Petit Traouiéro : pourquoi ces monuments ne sont pas identifiés comme immeubles classés ? <p>Le moulin à marée n'est même pas indiqué en « <i>immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées – type S : édifice singulier</i> »</p> <ul style="list-style-type: none"> - digues et cales : elles ne sont pas indiquées sur le règlement graphique en « <i>mur de clôture, mur de soutènement, quai</i> » ; certaines, anciennes (comme Ty Ruz), devraient même être identifiées comme « <i>immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées – type S : édifice singulier</i> ». <p>Le rapport de présentation précise que ces ouvrages « <i>portuaires situés dans les 2 secteurs du SPR Ploumanac'h</i> » et « <i>Balnéaire et littoral</i> » font l'objet d'une protection dans le PVAP. Un relais devra être pris dans le cadre du PLUi-H pour assurer une préservation du patrimoine maritime en dehors du périmètre du SPR » : il nous semble important de les noter en tant que tel sur les plans graphiques</p> <p>Pourtant le règlement écrit les mentionne bien (2.1.2.2).</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcelle AD83 : non marquée comme Landes - parcelles AD63 et AD64 : à qualifier en « <i>espace libre à dominante végétale - Landes</i> » comme les parcelles voisines - il manque le chemin qui longe ou coupe les parcelles AD64, AD70 et 71, AD398, AD78, AD95, AD96, AD97, AD90, AD 89 et AD 110 (et qui commence hors SPR entre les parcelles AD62 et AD352) ; celui qui mène au rocher dit « Le Béliet » et traverse les parcelles AD91 et AD84 ; celui qui part de ce rocher pour rejoindre la maison du Littoral et traverse les parcelles AD84, AD85, AD86, AD87, AD88 et AB98 (plan Google 2024) - parcelle AD83 : le rocher du Béliet n'est pas indiqué en tant que « <i>autre élément naturel</i> » - il manque le chemin dit « <i>chemin du Phare</i> » entre la parcelle AD110 et la Maison du Littoral (parcelle AB10) et qui longe les parcelles AB97 et AB12 <p>Le chemin sur la parcelle AD2 qui longeait la côte pourrait être réhabilité.</p> <ul style="list-style-type: none"> - les chemins, digue et chaos de la pointe de la Bastille (notamment le rocher de la Bastille) ne sont pas référencés (plan Google 2024)
	Courriel n°26 R20-C20 registre papier	Ms L.CINOTTI ; Y.VIGARIÉ ; D.BROCHARD ; B.ROSPABÉ ; P. MONSALLIER (voir photos)	<p>Projet de création d'un passage entre le 72 et le 76 du chemin de la Messe montant vers le bd Georges Clémenceau. Cadastre montre une séparation des lots 107 et 434 se prolongeant en montant entre les lots 110 et 106.</p> <p>Constat sur place :</p> <ul style="list-style-type: none"> - n'a jamais été utilisé comme passage piétonnier, notamment pour la raison qu'il bute, dans sa partie haute, sur le mur de soutien du boulevard Georges Clémenceau, - dénivelé très important, pente s'accroissant entre 30 % et 45 %, - pas d'intérêt de balade touristique car couloir transversal uniquement entre le chemin de la Messe et le bd G. Clémenceau. - passage piétonnier déjà existant à 30 m en aval avec un prolongement, en vis à vis au-delà du bd G. Clémenceau , propice à un parcours piétonnier jusque le rue Théodore Botrel,

			<p>- écart entre les lots 80 cm, - cet espace contient en outre un conduit, potentiellement d'eau de pluie, en acier très vétuste, qui descend dans ce couloir, affleurant par endroit (la SPANC n'a été pas en mesure de dire quel était son usage) .</p> <p><u>En conclusion :</u> Nous sommes contre cette transformation. Coût exorbitant pour une circulation piétonne sporadique. L'amélioration du site de Trestrignel nécessite avant tout, à notre sens, l'enterrement des réseaux dont celui du chemin de la Messe.</p>
	Courriel n°29	Mme Evelyne MATTEI lots 64 et 65 à Ploumanac'h (voir photos)	<p>- Il me semble important de préciser que le chaos de granit « admiré et admirable » doit être le plus possible protégé ainsi que la lande et la nature.</p> <p>- Des rochers ne sont pas indiqués sur le règlement graphique. Pourquoi « le bélier » n'est-il toujours pas référencé? L'un des plus beaux rochers de Ploumanac'h, si ce n'est le plus remarquable, est caché derrière un immeuble très récent en ciment. Quel dommage !</p> <p>- Le lot 64 est de la lande</p> <p>- Les 378/379 et 65 un jardin</p> <p>- Le lot 464 a également des rochers encadrés de plaques de béton gris.</p>
	R1-C1 Registre papier	M. LAVAUX Jean Christophe et M. BADOUARD Loïc (voir photos)	<p>Demande de classement des arbres situés au 15 place du Marché (parcelle cadastrale AR368), à 20m de l'église Saint Jacques (classée au monument historique) ; ces arbres sont vus du littoral ; les 7 pins noirs d'Autriche, les 5 bouleaux, les chênes</p> <p>(...) L'ensemble boisé à l'Ouest du site est étiqueté en vue d'un possible abattage, il présente pourtant un intérêt certain pour la ville qui ne propose pas beaucoup de parcs ou d'espaces boisés, il est occasionnellement utilisé par des touristes pour une pause déjeuner et pourrait être aménagé pour permettre une halte ombragée au client du marché. Des chauves-souris viennent fréquemment se nourrir dans cet espace, des corneilles et des pies et vivent. L'ensemble participe à la cohérence globale de ce quartier résidentiel paisible et les riverains y sont particulièrement attachés.</p>
	R4-C4 Registre papier	M. et Mme GEFFROY René- Louis 12 rue de la Petite Corniche (voir pièces jointes)	<p>La consultation du plan nous amène à réagir car cela ne correspond pas à la limite de notre propriété (cf. Plan de la parcelle numéro 71) nous demandons que la limite de notre propriété soit établie correctement sur le plan. Ce muret ne correspond pas à la délimitation de notre propriété et est gênant pour accéder au bâtiments (maison et garage) il est envisagé de le démolir/retirer à titre privé.</p>
Le petit patrimoine bâti			
	Courriel n°16	M. Dominique DUFUMIER 6 rue Maurice Denis	<p>- Un problème concernant la guérite située au 49 de la rue du Pré de Saint Maur. Celle-ci est bien classée dans le petit patrimoine à préserver de la commune (page 73). L'accès à cette guérite était entièrement libre avant la construction de la maison individuelle sise à cette adresse, il y a environ 30 ou 40 ans et il était encore possible d'y accéder en longeant le clôture de la propriété pendant une vingtaine d'années. Ce n'est plus le cas aujourd'hui car un beau massif d'hortensia empêche tout accès à cette guérite. Or, page 86, le PVAP indique que les passages ou liaisons piétonnes pour accéder au</p>

			petit patrimoine sont à maintenir et j'approuve complètement cette mesure. J'aimerais savoir ce qui sera fait par la commune de Perros-Guirec pour rétablir l'accès à ce petit patrimoine historique remarquable ;
	R19-C19	M. et Mme DUFUMIER Alain	- La guérite rue du Pré Saint Maur est dans une propriété privée, il est demandé d'y avoir accès
Le GR 34			
	Courriel n°18	M. NICOLAS pour Mme CORNET	- 3) Ma dernière remarque concernant le GR 34, je remarque que la carte graphique indique bien le tracé actuel de ce sentier côtier en tant qu'élément à valoriser. Sur la légende, les chemins y sont décrits comme des « passages ou liaisons piétonnes à maintenir ou à créer ». Or, je n'ai trouvé aucune mention explicite dans le document écrit concernant la préservation et l'entretien du GR 34, ce qui semble en contradiction avec la carte graphique jointe au dossier (Voir carte) La préservation, la rénovation et l'entretien de ce sentier à Trestrignel sont négligés depuis de nombreuses années, alors même que ce chemin revêt une importance paysagère, architecturale, touristique et locale, contribuant à faire connaître l'identité de Trestrignel et soutenant votre démarche de protection et de valorisation du territoire. Serait-il possible d'ajouter des précisions dans le règlement écrit du PVAP pour l'entretien du GR34 de Trestrignel sur la gouvernance et la rénovation de ce « bien public » ? Un engagement écrit pourrait-il être pris avec les différents acteurs concernés afin d'assurer la préservation de cette ressource qui valorise le littoral ?
	Courriel n°28	Mme Emmanuelle MOTREFF 2 rue du Kern	3/ Le sentier des douaniers n'apparaît plus sur le SPR. Qu'en est-il ? Si le but de cette enquête est de protéger le patrimoine, alors il va de soi que ce sentier soit entretenu et conservé. Les anciens disent déjà qu'il est moins large qu'à l'époque.... Le sentier des douaniers est l'image de la Bretagne pittoresque, l'histoire de notre patrie, utilisé pendant la guerre, et la tradition de surveillance des zones maritimes.
Observations sur le fond du dossier			
	Courriel n°19	M. Thierry Raoul	1/ Ma première inquiétude a trait à l'omission d'importantes zones et éléments de Perros-Guirec. Le secteur de Trestraou est omis. Aujourd'hui il n'est protégé que par la présence du centre de congrès, classé récemment aux monuments historiques Serait-ce que ce secteur est considéré comme déjà perdu pour l'esthétique ? Je constate que rien n'a été fait pour mettre terme à une dérive urbanistique entamée dans les années 1980. On a encore récemment accordé un permis de construire au début de l'avenue du Casino, derrière l'actuel Kasino. On obtient progressivement une bétonisation absolue de ce secteur, avec des constructions sans intérêt. Une densification extrême de la population, essentiellement saisonnière, a été réalisée, maintenant irréversible. Seul le bâtiment du Kasino a très respectueusement restauré la silhouette de l'ancien Grand Hôtel

			<p>2/ Dans le secteur du bourg de Perros-Guirec nouvellement créé, l'ancienne villa Silencio de Maurice Denis n'est toujours pas classée, de même que la villa Hédraou, premier casino historique de la ville. Ces deux bâtiments constituent en quelque sorte la genèse du Perros actuel, et sont à l'origine de tout son développement touristique. On protège mal le riche capital historique de la ville.</p> <p>3/ Concernant Ploumanach' il est très intéressant d'avoir créé un secteur protégé, pour le cadre urbain, mais surtout pour le cadre naturel. On sait que le secteur a été élu "<i>Village Préféré des Français</i>" en 2015, pour son bonheur autant que pour son malheur. Cette élection a probablement participé à l'émergence de projets immobiliers. Ces mêmes projets, attirés par un cadre qu'ils finissent par dénaturer, quelle tristesse.</p> <p>(...) les nombreuses constructions en cours près de la rue des Frères Tilly, dans ce qu'il restait de champs au-dessus de la grève de Saint Pierre. Aucune des maisons ne respecte les constructions traditionnelles. Couvertures de toits en métal sombre, pas de granit rose aux bordures de fenêtres. A ce sujet le règlement ne dit rien, même dans les secteurs créés. Seules les constructions existantes en travaux de restauration seront protégées par certains paragraphes du règlement.</p> <p>(...) la construction autorisée très récemment à Ploumanach' au 169 rue Saint Guirec, les Terrasses de Roz Roch. Cet ensemble préempte désormais la vue sur la lande et le chaos de granit qui était encore possible il y a deux ans depuis le parking de la place Saint Guirec (...)</p> <p>(...) Plus généralement je note que le capital nature de Perros-Guirec est très menacé et que les nouvelles zones ont omis de grandes surfaces aujourd'hui riches de biodiversité.</p> <p>On a omis toute la lande dans le secteur de la Clarté entre la rue de Mez Gouez et la zone d'activité de Kergadic. Au beau milieu de ce secteur on a récemment accordé plusieurs permis de construire chemin de Kernon, dans une zone particulièrement préservée et très riche en biodiversité. Il existe d'ailleurs une zone humide tout près. Comment cette zone est-elle protégée ? Et l'ancien lavoir de Mez Gouez ?</p> <p>(...) Tout près se trouve également un secteur mentionné par l'inventaire du PVAP comme zone de présomption de prescription archéologique (page 15 de l'inventaire, secteur 4).</p> <p>Dans ce secteur il existe enfin plusieurs bunkers de la dernière guerre, abritant eux-mêmes une espèce de chauve-souris menacée. Ces bunkers sont très remarquables d'un point de vue historique. Je note au passage que l'inventaire ne répertorie aucun bunker à part celui de la pointe du Château.</p> <p>(...) Va-t-on transformer ce havre de nature en lotissements comme cela se produit actuellement près de la rue des Blés d'Or ? Ces lotissements de la rue des Blés d'Or recouvrent d'ores et déjà très précisément un secteur mentionné par l'inventaire du PVAP comme zone de présomption de prescription archéologique (page 15 de l'inventaire, secteur 8). Quelle assurance de protection accorder à cet inventaire ?</p>
	Courriel n°20	M. Bernard DUMERGUE	<p>1. Zone d'application du PVAP</p> <p>Je note que le PVAP ne s'appliquera que dans la zone des deux Sites de Patrimoine Remarquable de Perros-Guirec. Ne serait-il pas possible, par souci d'homogénéité, que le PVAP soit rendu (immédiatement ou par la suite) applicable en dehors de ces zones ? Je constate que le SPR de Ploumanac'h exclut une partie importante à l'Est du village et la zone de La Clarté bien que de bâti parfois</p>

			<p>similaire, avec certaines maisons remarquables dont certaines parfois très proches de la zone littorale protégée des "Landes de Ploumanac'h" ou du tertre à la Clarté et dont la conservation me semblerait tout autant nécessaire que celles situées dans la zone du SPR.</p> <p>Au vu des modifications malheureuses que l'on constate dans la zone Ploumanac'h / La Clarté, il me semble que les règles d'urbanisme actuellement en vigueur ne protègent de toute évidence pas assez le patrimoine bâti.</p> <p>2. Rayons d'abord des monuments historiques Il est précisé au paragraphe 1.2 du Règlement écrit que "<i>les effets d'abords des monuments historiques sont suspendus dans le SPR</i>". Je comprends que les règles applicables à l'intérieur de ces zones ne seront plus à considérer, mais n'est-ce pas au risque d'avoir des règles finalement moins disantes dans ces zones ? Ne devrait-on pas au contraire stipuler que les règles du PVAP sont additionnelles à celles déjà applicables à l'intérieur des rayons d'abord des monuments historiques ?</p> <p>4. Réversibilité de modifications antérieures Le sujet de modifications antérieures apparaît au paragraphe 2.3.1 en italique et hors texte "<i>si quelques modifications inadaptées ont eu lieu, elles sont réversibles et ont vocation à être effacées pour que l'immeuble retrouve une facture assez proche de sa construction</i>". On ne peut malheureusement constater que beaucoup de maisons ou hôtels ont subi bien plus que des "<i>modifications inadaptées</i>" mais des transformations extrêmement importantes et trop souvent dommageables (par exemple création de baies vitrées, remplacement des menuiseries, stores, volets roulants en plastique, enduits sur mur en pierre, etc). La phrase précédente écrite en italique et hors texte me semble bien faible pour obtenir des propriétaires des actions correctives. Il faudrait à minima que la phrase apparaisse dans les règles générales et que la rédaction en soit plus incisive pour que l'autorité de régulation puisse imposer l'effacement des modifications inadaptées non irréversibles quand c'est nécessaire.</p>
	Courriel n°21 R10-C10 R23-C23 registre papier	M. et Mme HECQUET et PENOT (parcelle AP220).	Les commerces de centre-ville ont besoin d'habitants à proximité. Le nombre d'habitants croit au fil des ans rendant nécessaire la densification des centres-villes et de l'enveloppe urbaine en général. (...) Le vieillissement de la population renforce le besoin de logements à proximité de commerces accessibles à pied (centre et hypercentre) limiter l'offre en étalement urbain signifie augmenter l'offre en ville à condition de pouvoir construire « dans la ville ». Densifier en construisant « la ville sur la ville »
	Courriel n°22	M. Vincent THILY	6. Rapport de présentation (p. 76) : il me semble que les balades urbaines ne se sont pas déroulées en 2022 mais en 2023.
	Courriel n°25	Citoyen à Perros	Même si cela est en limite de cette enquête publique, nous souhaitons de nouveau mentionner que les contours de ces SPR, comme le fait que certaines zones de notre commune ne soient pas couvertes par un SPR (la Rade, partie ouest de Trestraou, ...) nous posent questions sur l'urbanisation de notre commune. (...) Nous voulons aussi souligner que certains immeubles ou parties d'immeuble bâti dans le reste de la commune ont des caractéristiques très proches des immeubles à protéger mentionnés dans

			<p>ce PVAP, mais pourront évoluer de manière différente, voire être détruits et remplacés par un immeuble « moderne ».</p> <p>(...) Nous sommes étonnés de ne pas voir mention de la gestion des risques (inondation, submersion, glissement de terrain, sécheresse, ...) dans cette décision. Les 2 SPR sont en effet dans des zones à risques, et cette gestion pourrait avoir une influence sur le règlement du PVAP (habitat, construction ou modification d'infrastructures, zones naturelles).</p> <p>Dans l'introduction du rapport de présentation, il est mentionné que « <i>les Sites patrimoniaux remarquables sont dotés d'outils de médiation et de participation citoyenne</i> » : comment la ville de Perros-Guirec a-t-elle prévu de mettre en place cette participation, au-delà de la consultation et de l'enquête publique en cours ? Il nous semble important que cela soit aussi mentionné dans le cadre de ce PVAP.</p> <p>(...) Dans le même ordre d'idée, nous voudrions savoir comment le PVAP va prendre en compte les évolutions et les demandes de modifications au cours du temps. En effet, sur les parties graphiques du PVAP, des erreurs ont été repérées (oubli, élément inexistant, qualification à revoir, ...) que nous ne pouvons, par manque de temps, répertorier dans leur exhaustivité ; d'autre part, des arbres indiqués ont disparu suite à la tempête CIARAN, ou des bâtiments peuvent être modifiés au cours du temps, ou des chemins peuvent être créés... : ce ne sont que quelques exemples d'évolutions possibles.</p> <p>Point 2 : le rapport de présentation</p> <p><u>Remarques générales :</u></p> <p>Dans le §3 de la Présentation générale, il est mentionné « <i>L'attrait que la commune exerce sur les actifs travaillant sur Lannion et sur les jeunes retraités ne suffit pas à compenser le déficit naturel et contribue même à l'accentuer car le marché de l'immobilier reste peu accessible aux familles avec enfants.</i> » : la prise en compte de certaines contraintes liées au règlement de ce PVAP, par exemple pour l'isolation thermique, la production d'énergie renouvelable, ... risque de surenchérir le coût du logement et de gentrifier encore plus ces zones. Il nous faut rester attentifs à une mixité sociale et générationnelle réelle dans ces SPR.</p> <p>- La commune de Perros-Guirec commence à se développer au XIII^{ème} avec l'église Saint -Jacques, la chapelle Notre-Dame de La Clarté, l'oratoire de Saint-Guirec et la chapelle Saint-Guirec, la chapelle de Kernivinen et pas seulement depuis l'avènement du tourisme ! Peut-être modifier le titre du chapitre III par « inventaire du patrimoine historique » ?</p> <p>- <u>Remarques ponctuelles :</u></p> <p>§2.2 : Les typologies mentionnées dans le diagnostic paysager des SPR ne sont pas ensuite réutilisées comme caractéristiques dans le cadre des parties graphiques à la parcelle : pourquoi ?</p> <p>Est-il possible de mieux définir ces typologies (densité d'arbres pour les parcs arborés, différence entre parc boisé et espace boisé, taille pour les jardins, ...) et de les rattacher aux caractéristiques des parties graphiques ?</p>
--	--	--	--

			<p>Il est fait mention aussi d'«<i>espaces à protéger</i>» : est-ce que tous les éléments sont effectivement «<i>protégés</i>» et quelles sont les contraintes pour les propriétaires ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - p31 : mettre les trames bleues plus en relief sur la carte - p32 : le point 9 devrait comporter le nom « Bois d'Amour »
	Courriel n°27	Anonyme	<ul style="list-style-type: none"> - Tout d'abord, il est profondément regrettable que la taille du SPR ait été réduite, sous prétexte que certains secteurs sont concernés par d'autres dispositifs de protection. Peu de dispositifs sont pleinement efficaces – de nombreuses défaillances existent (manque de moyens humains, financiers, leur potentiel n'est pas suffisamment exploité). Le cumul des outils de protection est déterminant pour assurer une préservation durable et efficace des territoires. Ces outils doivent cohabiter et fonctionner en synergie. (...) - Il n'est pas normal et justifié que certains secteurs, à proximité de zones concernées par des enjeux d'ordre culturel et/ou enjeux écologiques, soient situés en zones AU (et qui plus est, sur des surfaces conséquentes), et par conséquent, exclus du SPR. Ex : zone 1AUe et zone 2AUB à proximité des landes de Ploumanac'h (section AE du PLU, zone 1AUc à proximité du Bois Crec'h Guegan (section AX du PLU)... - Le SPR devrait intégrer le secteur du Bois de Crec'h Guegan. Les PDA devraient être révisés et leurs délimitations devraient être établies de manière plus pertinente et cohérente. - La dimension environnementale de ce genre de dossier devrait être évaluée par une expertise dans le domaine de l'écologie. Le volet « <i>fonctionnalité écologique</i> » devrait être tout autant considéré que le volet « <i>esthétique</i> », à propos des entités paysagères. (...) - Le Code de l'urbanisme, de l'Environnement, du Patrimoine doivent être utilisés via des approches complémentaires et transversales. Des objectifs de maintien, respect et restauration de la perméabilité des milieux et des réseaux écologiques, devraient être formellement fixés, de façon à favoriser l'action en faveur de la construction d'une cohabitation humains/non-humains. Le lien architecture/patrimoine bâti et biodiversité doit absolument être fait – et des objectifs ambitieux doivent être fixés. - La mise en place de dispositifs d'accueil de la biodiversité devrait être par ailleurs rendue obligatoire pour les espaces publics : installation de gîtes et nichoirs pour chauves-souris, Martinets, Hirondelles, etc.
Questions diverses			
	Courriel n°11	Mme Hélène PÉNOT-MARTIN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Comment seront instruits les Permis de construire et les Déclarations préalables entre la mise en application du PVAP et la mise en place (après réalisation) du nouveau PLU par les intervenants divers (LTC, Urbanisme de la ville, ABF...) ? 2. Sait-on aujourd'hui quelles seront les orientations du futur PLU (puisque certaines règles et zones ne dépendront plus du SPR et de l'ABF) et comment peut-on participer aux concertations ? 3. Comment a été établi le règlement graphique du PVAP (quelles bases et données ont servi à l'élaboration proposée) et quelles ont été les motivations des différents classements ? 4. A quoi a servi le diagnostic du rapport de présentation (Pages 35 à 37) et quelles ont été les motivations et les objectifs amenant à ne pas suivre les protections proposées ?

		<p>Ajout observation R5-C5 registre papier</p>	<p>5. Comment les commentaires (observations) transmis à la Commissaire Enquêtrice seront-ils pris en compte par LTC ? Comment les personnes ayant laissé des questions à l'enquête publique auront-elles les réponses et sauront-elles si leurs observations et remarques ont (ou n'ont pas) été prises en compte ? (Les documents seront-ils consultables avec un indice de révision par exemple)</p> <p>6. A l'issue de l'enquête publique de modification du périmètre du SPR et des PDA de 2022 et des commentaires ou questions des administrés, y a-t-il eu des ajustements des périmètres ? Si non, pourquoi ? - Ne serait-il donc pas judicieux que la révision du PLU soit traitée conjointement avec la révision du SPR dans le cadre du PVAP qui prévoit des PPM (diminution des actuels PDA) ? Cela permettrait aux administrés de s'assurer que le futur PLU intégrera « l'engagement de la commune, pour les espaces qui seraient exclus du périmètre modifié, dans la démarche prévue au 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme » (page 13 de la circulaire Article 2-2 -MH ou espace concerné par une réduction du périmètre de protection).</p>
	Courriel n°25	Citoyen à Perros	<p><u>Aménagement (de façon générale)</u> - est-ce que les serres sont considérées comme des annexes ? Auquel cas, le toit ne peut être sombre ... - que doit faire un propriétaire qui a déjà plus d'une annexe, de plus de 8m² ? - pourquoi vouloir conserver à tout prix des éléments qui pourraient être améliorés (par exemple raccourcir une voie d'accès et désartificialiser) ?</p> <p><u>Végétation (de façon générale) :</u> - A partir de quand définit-on une espèce comme « <i>endogène</i> » ou une espèce « <i>exogène introduite</i> » comme devenant endogène (cas des hortensias, camélias, pins, ...)? - Qui décide du maintien du principe paysager initial (cf modification du jardin de l'hôtel des Voyageurs, rue du Kern, qui est devenu un jardin de type exotique après avoir été une zone boisée de plusieurs décennies) ?</p> <p><u>Règles architecturales pour les immeubles ou parties d'immeuble bâti protégés (de façon générale)</u> <i>Cheminées tubulaires</i> : Que faire quand il n'y a pas de souche de cheminée ? Interdiction de mettre un poêle ? <i>Récupération des eaux pluviales</i> : existe-il des alternatives actuellement à la matière plastique qui ne soient pas trop onéreuses ? Si non, cela pousse les propriétaires à ne pas mettre en place cette récupération ... D'autre part, ces systèmes peuvent être nécessairement en façade : indiquer qu'ils doivent être dissimulés derrière de la végétation serait plus indiqué que de les interdire s'ils sont visibles de l'espace public <i>Sas d'entrée</i> : l'interdiction est une règle très forte : pourquoi ne pas plutôt proposer des règles strictes mais offrant la possibilité de ce genre d'extension ? <i>Façade enduite</i> : pourquoi « sables locaux » (et où en trouver) ? <i>Façade en pierre apparente</i> : pourquoi ne pas autoriser un recouvrement si la salubrité du bâtiment est en jeu ?</p>

			<p><i>Menuiseries</i> : les interdictions et obligations sont en contradiction avec d'éventuelles améliorations thermiques. Une structure en métal foncé s'intègre très bien à des bâtiments protégés comme des baies sans « petits carreaux » (menuiseries grand jour).</p> <p><i>Porte de garage</i> : ne peut-on remplacer une porte de garage que par une porte de garage automatisée ?</p> <p><i>Terrasses neuves</i> : que signifie "Les terrasses existantes ne peuvent pas être construites" ? Sans doute écrire : « il n'est pas possible de construire sur les terrasses existantes (véranda par exemple) » ?</p> <p><u>Règles pour les extensions, les vérandas et les annexes</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - N'y-a-t'il pas contradiction entre ces règles et la règle « Toute modification du volume y compris la surélévation est interdite, sauf dans le cas d'un retour à un état antérieur avéré. » mentionnée dans tous les chapitres du 2.3.1 ? - Pour les vérandas et pergolas : pourquoi interdire ces extensions sur les bâtiments de type « penty » alors que cela peut avoir un intérêt thermique par exemple ? Plus généralement, ne faudrait-il pas plutôt coupler une autorisation de telles extensions, y compris visibles de l'espace public, à un aménagement végétal permettant de mieux les dissimuler ? <p><u>Règles d'intégration des éléments techniques et des systèmes d'économie d'énergie</u> :</p> <p>Les règles proposées sont très restrictives : une décision au cas par cas serait plus adaptée. Par exemple, les portes des coffrets de branchements ne sont jamais en bois à l'heure actuelle : comment faire évoluer ces pratiques ?</p> <p><u>Intégration des dispositifs liés à la prise en compte des objectifs environnementaux</u> :</p> <p>Ces règles sont très restrictives et peuvent aller à l'encontre des objectifs environnementaux. Ainsi, les panneaux PV doivent être positionnés là où il y a le plus d'ensoleillement : pourquoi vouloir les rendre invisibles depuis l'espace public ? un non-sens à l'heure actuelle et sur des toitures en ardoises ...de même, pourquoi interdire systématiquement l'isolation par l'extérieur sur les façades visibles de l'espace public ?</p> <p>Pourquoi interdire l'isolation par l'intérieur des toitures ?</p> <p><u>Information</u> : la villa « les Saules » (caractérisée « T ») va être agrandie, en contradiction avec la règle 2.3.1.3.1.1.1.</p> <p>L'hôtel « Manoir du Sphinx » (caractérisé « V ») a obtenu une demande de permis de construire pour une extension, là encore en contradiction avec la règle 2.3.1.5.1.1.1.</p> <p><u>Règles architecturales pour les immeubles bâtis non protégés</u> (de façon générale) les remarques sont quasi-identiques à celles écrites précédemment.</p> <p>Pourquoi interdire la tuile ?</p> <p>Pourquoi interdire les volets roulants sur les lucarnes et les châssis de toit (peuvent être utiles en cas de fortes chaleurs) ?</p> <p>Pourquoi interdire les terrasses tropéziennes qui peuvent être très discrètes et permettre une ouverture sur l'extérieur ?</p>
--	--	--	--

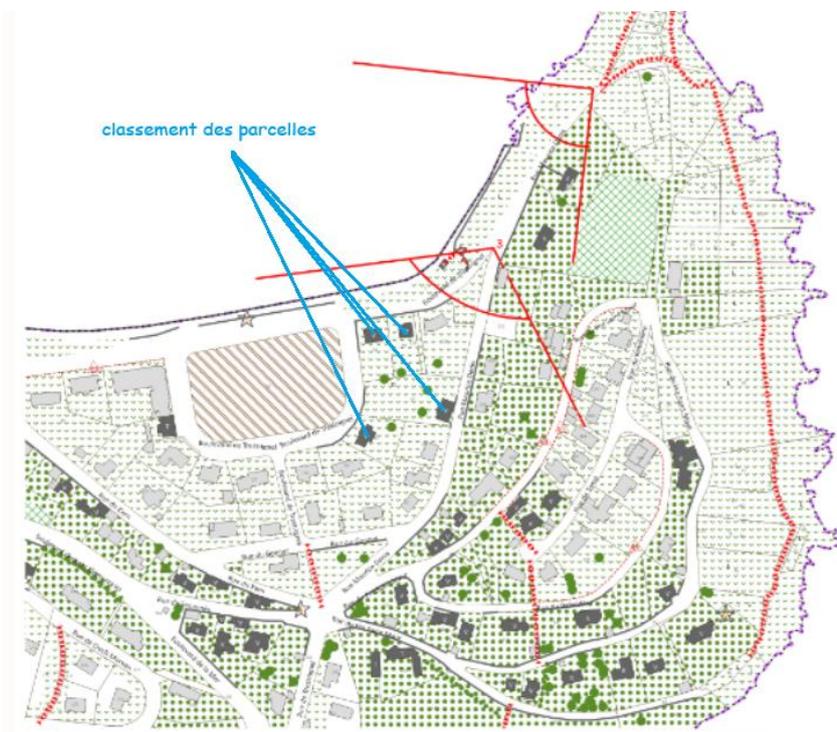
			<p>Éoliennes domestiques : attention à ne pas créer de problèmes avec le voisinage (effets stroboscopiques par exemple qui peuvent perturber) et ne pas être néfaste à la faune sauvage (donc étude environnementale à faire systématiquement)</p> <p><u>Devanture, terrasse et enseigne commerciales :</u> Ajouter que les terrasses doivent être facilement démontables et résistantes au vent ?</p> <p><u>Glossaire :</u> p92 : dans la liste des lucarnes, il manque les « lookout » qui sont présentent sur Perros-Guirec (comme sur la maison sise au 11 rue Hilda Gélis-Didot – photo Google 2020)</p>
Demandes particulières			
	Courriel n°6	M. Jehan de France	Angle rue Marechal Joffre et rue des Halles - Parcelles 518, 520 et 409 - Souhaite construire un garage en extension de l'habitation
	Courriel n°7 R8 registre papier	Mme MENGUY Geneviève 8 rue de l'Oratoire (voir photos)	<p>Arbre : Je souhaiterais abattre cet arbre gênant pour les voisins puisqu'il se situe au raz de leurs fenêtres et verdit les toitures. Le système racinaire est déstabilisé depuis des travaux de voirie qui ont entraîné des dommages chez le voisin (...) Le système racinaire est maintenant chez moi et je ne peux plus me garer puisque que le sol s'est soulevé et court sous la maison. Aussi Lannion Trégor est passé réaliser un contrôle défavorable puisque les racines ont envahi le regard des eaux.</p> <p>Les questions qui priment sont : Qui décide de classer cet arbre et comment on laisse un arbre prendre cette ampleur d'autant qu'il poursuit sa croissance ?</p>
	Courriel n°21 R10-C10 registre papier	M. et Mme HECQUET et PENOT (voir pièces jointes)	(parcelle AP220) cette parcelle présente une dent creuse par division qui pourrait accueillir la création d'au moins un logement supplémentaire. Le classement arbitraire et isolé de la parcelle en empêcherait tout ajout futur de logements et serait donc en contradiction avec les lois et tendances nationales actuelles !
	Courriel n°23 R19-C19 registre papier	M. et Mme DUFUMIER Alain et Christine	<ul style="list-style-type: none"> - mettre de la végétation pour dissimuler les containers pour verres et atténuer le bruit. - élaguer les arbres qui cachent la vue et le paysage.
	Courriel n°29	Mme Mme Evelyne MATTEI lot 64 et 65 à Ploumanac'h	<ul style="list-style-type: none"> - Des terrains autour de la plage ne sont pas du tout entretenus et pourraient vite devenir un réservoir à combustible lors d'été très sec, avec le non-respect des interdictions de fumer sur le sentier. Est-il possible de « démaquiser » ou tout du moins d'éliminer le bois mort ? - Les prunelliers deviennent également très envahissants.
	R9 Registre papier	M. et Mme THOMAS-LE GOFF 17 rue Karrherth Bian Ploumanac'h	<ul style="list-style-type: none"> - Propriétaires des parcelles A 308 et A309 situées à Ploumanac'h, je souhaiterais des informations concernant la possibilité de rénovations d'un petit appentis situé sur la parcelle A309 Ayant « racheté » cette propriété lors de la succession de mes parents en 2022, je souhaite que la totalité des 2 parcelles reste constructible, sachant que cette propriété est dans la famille depuis 4 générations ; il paraît opportun de pouvoir à terme gérer le bâti de ces 2 parcelles afin que la tradition familiale de Ploumanac'h puisse perdurer

IV – Observations de la commissaire enquêteur

1/ En complément des observations du public, je m’interroge sur la justification du classement des parcelles (35, 37, 38, 219)

En effet, les bâtiments ont été classés en « villas balnéaires et leurs dépendances », « V » sur la légende.

Selon le rapport de présentation page 40 les caractéristiques du terrain semblent correspondre non pas à « des espaces libres à dominantes végétales », mais plutôt à « parc ou jardin de pleine terre ».



Question :

Pouvez-vous justifier le choix retenu ?

Réponse :

L'identification de ces parcelles a été discutée lors des réunions de travail avec les élus, techniciens et le bureau d'études afin de savoir si les parcelles devaient être identifiées en tant que « parc et jardin de pleine terre » ou « espace libre à dominante végétale ». En effet, les deux typologies paysagères fonctionnent sur les parcelles mentionnées, ayant chacune vocation à garantir la qualité paysagère des jardins qui constituent un élément indissociable des bâtis auquel ils se rapportent, en l'occurrence bâtiments d'intérêt patrimonial repérés en tant que « Villa balnéaire ».

Sur le cas précis du secteur de Trestignel, le choix opéré a été de privilégier une approche d'unité en identifiant les parcelles sur les côteaux fortement perçus depuis la rue du Kern du fait de l'implantation dans la pente, en tant que « Parc et jardin de pleine terre », et d'identifier les parcelles dans le bas de Trestignel, secteur plus récent, en tant qu'« espaces libres à dominante végétale ». Toutefois, il est possible de réinterroger ce choix et de modifier l'identification des parcelles mentionnées, sans que cela n'entraîne de modifications importantes en termes de droit à construire pour les propriétaires. En effet, la différence entre les deux typologies réside, d'un point de vue réglementaire, dans le coefficient de pleine terre à maintenir sur l'unité foncière non bâtie (80% pour les parcs et jardins de pleine terre, et 70% pour les espaces à dominante végétale).

La question mérite ainsi une analyse plus approfondie qui peut être, par ailleurs, soumise à la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable qui sera amenée à donner son avis sur les modifications à apporter au projet de PVAP, à la suite de la remise du rapport d'enquête, des conclusions et de l'avis de la commissaire enquêteur.

2/ Dans le secteur de Trestignel, les cônes de vue ont été modifiés par rapport au PLU.

Question :

Pourquoi cette modification ?

Réponse :

Le PLU de Perros-Guirec identifie plusieurs points de vue, listés dans son rapport de présentation, dont la plupart ne sont pas situés dans le Site Patrimonial Remarquable. Ces points de vue sont représentés graphiquement, par des aplats orange.

En ce qui concerne le PVAP, il convient tout d'abord de rappeler que la légende est fixée par arrêté ministériel du 10 octobre 2018. Celle-ci indique le symbole et le libellé pour chaque élément à identifier au règlement graphique du PVAP. Ainsi, les points de vue sont matérialisés par un cône de vue rouge et sont accompagnés du libellé « Point de vue, perspective à préserver et à mettre en valeur ».

Sur le règlement graphique du PVAP, les points de vue n°1, 2 et 3 reprennent ainsi sous forme de cônes, le point de vue identifié dans le PLU sur le secteur de Trestignel. Les points de vue situés Chemin de la Messe identifiés au PLU sont matérialisés, en partie, par le point de vue n°4 du PVAP. Toutefois, ce dernier sera élargi afin de prendre en compte l'ensemble des parcelles impactées par les points de vue du PLU.

3/ Concernant le guide pratique : « Habiter le Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec »

Question :

Pensez-vous le présenter en réunion publique et associer la population à sa rédaction finale ?

Réponse :

Les différentes actions de concertation menées tout au long de l'élaboration du PVAP (balades urbaines, réunion publique) ont permis de nourrir les réflexions et de déterminer les thématiques et les informations à faire figurer dans le guide pratique. Par ailleurs, les observations du public recueillies dans le cadre de la présente enquête publique permettent d'amender les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration de ce document.

Le guide pratique est un court livret visant à accompagner l'ensemble des habitants de Perros-Guirec dans leurs démarches administratives et à fournir un mode d'emploi et des informations pratiques sur le PVAP. Par ailleurs, il convient de rappeler que le guide pratique est réalisé indépendamment de la procédure d'élaboration du PVAP car il ne constitue pas une pièce obligatoire. Il sera communiqué auprès du plus grand nombre (pétitionnaires, architectes, professionnels,...). Il sera disponible en mairie et sur les sites internet de Perros-Guirec et de Lannion-Trégor Communauté.

Plérin le 13 novembre 2024
Martine VIART



Commissaire enquêteur