

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE
sur la révision par la commune de Perros-Guirec
du périmètre du site patrimonial remarquable et la création
de périmètres délimités des abords de monuments historiques

du 19 avril au 20 mai 2022

Arrêté préfectoral du 24 mars 2022

Décision du conseiller délégué du tribunal administratif de RENNES du 11 mars 2022

II – CONCLUSIONS ET AVIS
sur la révision du périmètre
du site patrimonial remarquable

Sommaire

Deuxième partie : CONCLUSIONS ET AVIS

sur la révision du site patrimonial remarquable de Perros-Guirec

I. RAPPEL DU PROJET	4
2. BILAN DE L'ENQUÊTE	7
3. APPRECIATIONS THEMATIQUES	8
3.1. Thèmes généraux	8
3.1.1. Enjeux de la préservation du patrimoine	8
3.1.2. Enjeux environnementaux	9
3.1.3. Protection des arbres	10
3.1.4. Développement touristique	11
3.2. Observations sur le projet	12
3.2.1. Le projet de SPR de Ploumanac'h	12
3.2.2. Le projet de SPR balnéaire et littoral	14
3.2.3. Extension du SPR aux communes limitrophes	16
3.2.4. Calendrier prévisionnel et mesures transitoires	17
3.2.5. Questions diverses	18
4. CONCLUSIONS ET AVIS	18

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

Deuxième partie : CONCLUSIONS ET AVIS

sur la révision du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec

Cette deuxième partie a pour objet de présenter mes conclusions et de donner mon avis motivé sur le premier objet de l'enquête unique : la révision du site patrimonial remarquable de Perros-Guirec donnant lieu à la création de deux sites patrimoniaux remarquables.

Le deuxième objet porte sur la délimitation de 6 périmètres des abords de 7 monuments historiques situés en dehors des sites patrimoniaux remarquables et 3 à l'intérieur desdits sites.

Dans la première partie « rapport d'enquête unique », j'ai présenté les deux objets de l'enquête, la composition des deux dossiers et le déroulement de l'enquête. À l'issue de l'enquête, j'ai rédigé le procès-verbal de synthèse des observations reçues classées ainsi : thèmes généraux, observations sur la révision du SPR et observations sur la création des PDA.

Le 30 mai 2022, j'ai remis et commenté le procès-verbal des observations et posé mes questions sur ces deux projets au maître d'ouvrage, Lannion Trégor Communauté. Puis, j'ai reçu son mémoire en réponse par voie électronique le 10 juin 2022 et par courrier le 13 juin 2022.

I. RAPPEL DU PROJET

La ville de PERROS-GUIREC est une station balnéaire de l'Ouest des Côtes d'Armor et de la côte de granite rose. Elle possède un patrimoine protégé qui compte 12 monuments historiques (dont 2 situés sur des îles, le fort de l'île aux moines et le dolmen de l'île Bono) et 14 sites classés ou inscrits au titre du code de l'environnement. Dès 1901, le syndicat artistique de protection des sites pittoresques de Ploumanac'h » est créé par Charles Barré, juriste Lannionais. Les écrivains et artistes, Charles Le Goffic, Maurice Denis, Raymond Lefranc, Albert Clouard, agissent dans son sillage pour la protection du littoral et des sites.

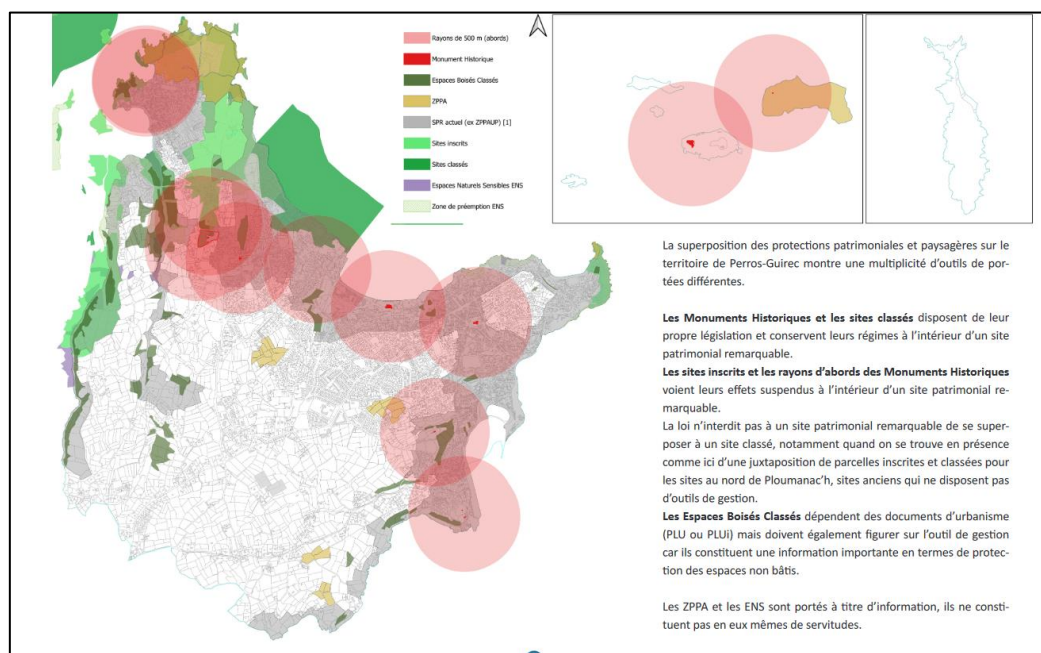
A partir du XIXe siècle et durant le XXe siècle, le tourisme n'a cessé de se développer à Perros-Guirec. Ce tourisme a permis le développement urbain mais aussi créé des difficultés croissantes dans la poursuite des actions de protection du patrimoine.

La population passe de 7 139 habitants à près de 40 000 en été (données de 2018). Le tourisme est sa principale activité mais la commune compte aussi des artisans et des entrepreneurs. La part des résidences principales est de 68,5% des logements. On note une forte proportion de grands logements : 70,2% des logements ont 4 pièces et plus. La part des retraités est importante : 55,9% des ménages avec un revenu médian plutôt élevé.

Au XXIe siècle, il apparaît nécessaire de poursuivre la protection du patrimoine Perrosien avec les moyens offerts par la loi LCAP qui modernise la protection des patrimoines, atouts d'un territoire, en cohérence avec la politique d'aménagement durable. Cette loi permet de définir sur des critères actuels, un nouveau périmètre, des outils de gestion ainsi que l'organisation d'une participation citoyenne pour développer l'appropriation des enjeux patrimoniaux du territoire par ses usagers.

Actuellement, la protection du patrimoine a pour cadre une ZPPAUP datant de 1998, transformée en SPR, par application de la loi LCAP du 7 juillet 2016 et des périmètres des abords des monuments historiques d'un rayon de 500 m. Ces protections sont très étendues mais ne comprennent pas de repérage graphique du patrimoine balnéaire, ni des parcs et jardins de villas, ce qui concourt à la densification des secteurs balnéaires et du paysage bocager. Les règles applicables aujourd'hui ne permettent pas d'encadrer les transformations qui dénaturent le patrimoine au fil du temps.

Une étude poussée a été menée sur l'état du SPR actuel pour assurer la préservation du patrimoine d'une station balnéaire, toujours appréciée, adaptée à la vie contemporaine. Cette étude réalisée par le bureau d'étude spécialisé AUA de Tours, à la demande et avec le concours de la ville de PERROS et de Lannion Trégor Communauté est approuvée par la DRAC de Bretagne et l'Architecte des Bâtiments de France ainsi que par la commission nationale du patrimoine et de l'architecture (dépendant du ministère de la Culture).



Source : Dossier « révision du SPR de Perros-Guirec », note de présentation - carte de synthèse des protections existantes au titre du code de l'environnement et de l'urbanisme. P68

Il est proposé d'exclure du SPR actuel, un secteur de Trestraou, sans valeur patrimoniale avérée, et de créer deux SPR à forts enjeux patrimoniaux : le SPR de Ploumanac'h et le SPR balnéaire et littoral comprenant une partie de Trestraou, le centre-ville et Trestrignel. Une attention particulière a été portée à l'architecture balnéaire des années 30 ainsi qu'aux parcs et jardins.

En complément de ce travail sur le SPR, les abords des monuments historiques ont également fait l'objet d'une étude, pour les délimiter comme le prévoit la loi LCAP. L'architecte des Bâtiments de France a participé activement à définir ces projets de PDA. Ces nouveaux périmètres délimités des abords sont présentés dans la partie « rapport d'enquête » et font l'objet de conclusions et d'un avis séparé (partie 3).

Le nouveau périmètre délimité des abords instaurés par la loi LCAP remplace le périmètre déterminé par une distance de 500 m (loi du 25 février 1943) en l'adaptant à la réalité du terrain, notamment du

parcellaire, pour une application cohérente de la servitude en fonction du tissu urbain. Chaque périmètre est défini de façon à désigner un ensemble d'immeubles, bâtis ou non, qui participe à la mise en valeur de l'environnement du monument historique pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité. Un périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques.

En résumé, les protections futures, présentées dans cette enquête sont les suivantes :

Le SPR de Ploumanac'h comprend une partie bâtie autour du port et de l'anse de Saint-Guirec et une partie paysagère et naturelle indissociable de la partie bâtie qui fonde l'identité du site, espace paysager remarquable avec la Côte de Granite Rose.

Le SPR balnéaire et littoral témoigne de l'histoire de la station balnéaire et touristique avec ses hôtels de grands voyageurs, ses équipements balnéaires, ses villas, son bourg des années 20 et 30 et ses développements jusqu'aux années 50 avec les maisons de référence balnéaire et néo bretonne, intégrant le vieux bourg autour de l'église Saint-Jacques.

Ces deux SPR couvrent une surface de 197 ha (Ploumanac'h : 60,5 ha et le secteur balnéaire et littoral : 136,5 ha), le SPR mis en révision a une surface totale de 542 ha.

Ils sont complétés par :

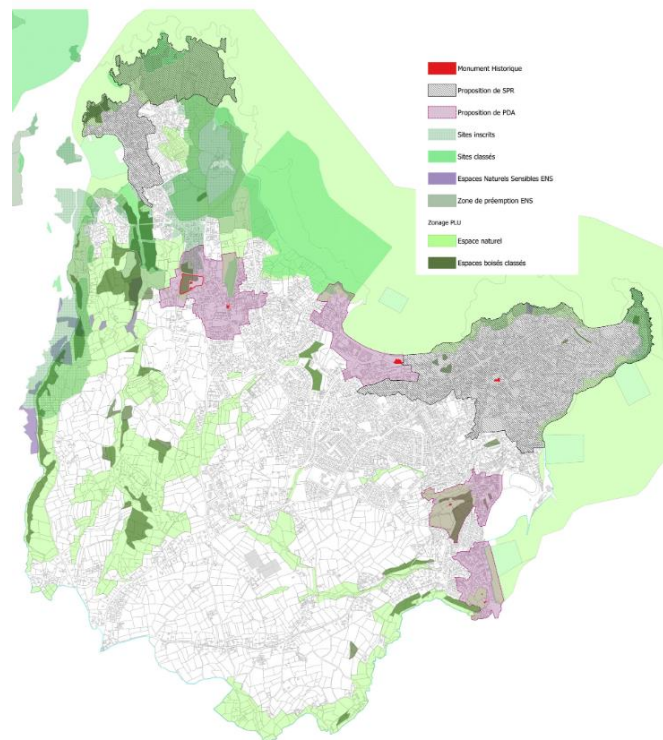
- 4 PDA pour 7 monuments historiques situés en dehors des SPR,
- 2 PDA pour 3 monuments historiques situés dans les SPR.

Ces protections, objets de cette enquête unique, sont complétées par les sites classés et inscrits existants sur la lande du Ranolien et les vallées des Traouiero, des espaces naturels sensibles du département, des espaces boisés classés et des zones N du PLU dans les vallées (qui seront repris dans le PLUiH en cours d'élaboration par LTC) tels que les abords du sémaphore, le tertre de la Clarté, le secteur de Crec'h Guégan et le vallon du Kerduel.

L'ensemble de ces protections couvrent en dehors des SPR et des PDA : 103 ha.

La réduction du périmètre du SPR actuel est justifié par ces protections déjà existantes et par la présence de secteurs qui ne présentent pas d'intérêt patrimonial, où le développement urbain sous forme de lotissements de maisons individuelles ou de collectifs, apparu dans les années 50, banalise le paysage.

À l'issue de cette révision de périmètre, en application de la loi LCAP, les nouveaux sites patrimoniaux remarquables de Perros-Guirec seront dotés de plans de gestion permettant la prise en compte du patrimoine dans la politique urbaine en définissant les règles écrites et graphiques qui s'appliqueront aux immeubles situés dans le périmètre protégé. Ils seront élaborés en étroite collaboration avec les services de l'État, la ville de Perros-Guirec, LTC, des représentants d'associations patrimoniales, et des personnalités qualifiées.



Source : Dossier « révision du SPR de Perros-Guirec », note de présentation.
Carte de synthèse des protections futures. P 72

2. BILAN DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée du 19 avril 2022 à partir de 8h30 jusqu'au 20 mai 2022 à 16h30, soit 32 jours consécutifs, conformément à l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête du 24 mars 2022.

L'enquête publique a fait l'objet d'une publicité réglementaire dans le Télégramme et Ouest France, éditions des Côtes d'Armor des 30 mars et 21 avril 2022 et sur les sites internet de la préfecture des Côtes d'Armor, de celui de Lannion Trégor Communauté et de celui de la commune de Perros-Guirec. L'enquête était également annoncée sur la page Facebook de la ville de Perros-Guirec à partir du 4 avril. Elle a en outre fait l'objet d'un article rédactionnel dans le quotidien Ouest France du 15 avril, en page locale Perros-Guirec Tréguier ainsi que dans l'hebdomadaire « Le Trégor » parution du 21 avril. Elle a également fait l'objet d'une annonce sur les 7 panneaux d'affichage lumineux de la ville.

J'ai tenu 3 permanences en mairie de PERROS-GUIREC, conformément à l'article 5 de l'arrêté préfectoral :

Dates	Matin	Après-midi
Le mardi 19 avril 2022	De 9h00 à 12h00	
Le mercredi 27 avril 2022		De 13h30 à 17h30
Le vendredi 20 mai 2022		De 13h30 à 16h30

Durant ces permanences, j'ai reçu 27 personnes.

En dehors de ces permanences, le dossier d'enquête et le registre d'enquête étaient consultables à l'accueil de la mairie.

L'enquête publique unique a recueilli au total 29 observations :

12 Observations sur registre : R1 à R12

4 lettres déposées ou reçues en mairie : L1 à L4

13 observations par voie électronique : M1 à M13

Deux associations ont participé à l'enquête publique :

- Association « Citoyen à Perros » (25 adhérents) : R11 et M 10

- Association « Côte de granite rose : respect et tradition » : M 12

Les observations se rapportant à la révision du SPR sont au nombre de 16 :

R2, R3, R7, R9, R11, R 12, L1, L2, M1, M2, M3, M4, M10, M11, M12, M13 ;

Les avis sont plutôt favorables aux mesures qui touchent à la protection du patrimoine et donc aux projets soumis à l'enquête (SPR et PDA) mais certains déposants s'inquiètent de la réduction du périmètre du SPR actuel notamment pour Ploumanac'h et une partie de Trestraou.

Les propositions présentées pendant l'enquête concernent davantage des opérations relevant du plan de gestion que de la définition des périmètres des deux futurs sites patrimoniaux remarquables :

-Replanter des pins et feuillus à Trestrignel à proximité du Chemin de la messe (R2) ;

-Conserver le parc (parcelle AS 14) à Trestrignel (M10) ;

-Recréer à partir des espaces disponibles un pôle d'activités adapté à la recherche d'harmonie et d'équilibre à Trestrignel (M11).

Une déposante (R12) demande cependant de revoir la zone de Trestraou, front de mer entre le palais des congrès jusqu'à la pointe de Beg ar Storloch. Elle estime que le périmètre de l'actuel SPR passe dans le PDA du Palais des congrès ; or ce PDA est moins protecteur que l'intégration de cette zone dans le SPR.

Elle présente la proposition suivante :

-Intégrer Trestraou dans le SPR et laisser une protection aux terrains du camping de Trestraou (R12) ;

3. APPRECIATIONS THEMATIQUES

3.1. Thèmes généraux

3.1.1 . Enjeux de la préservation du patrimoine

Observations : R1, R11, R12, M2, M12

Les déposants sont conscients de l'importance du patrimoine. Ils souhaitent son entretien (moulin à vent du Crac'h). D'autres estiment que les protections sont insuffisantes (R11) encourageant de nouvelles constructions dont des résidences secondaires.

Une déposante (R 12) estime qu'un PDA est beaucoup moins protecteur qu'un SPR et regrette la sortie du SPR actuel de la zone de Trestraou qu'elle considère à l'origine de l'identité balnéaire de Perros-Guirec avec des éléments très importants de l'histoire et du bâti.

Un autre déposant (M2) estime que la révision du SPR tant dans son périmètre que dans son règlement répond aux enjeux de préservation des patrimoines en tenant compte de leurs diversités et des besoins

de développement de la ville contemporaine. L'ensemble des 2 SPR lui semble cohérent, permet le développement de la ville et répond aux engagements du SCoT. Il note que les PDA sont cohérents et prendront le relais quant à une vigilance architecturale.

L'association « Côte de granite rose : Respect et Tradition » (M12), qui souhaite faire inscrire la Côte de granite rose, au patrimoine mondial de l'Unesco, estime que les singularités de ce territoire doivent être mises en lumière pour une reconnaissance en site naturel ou bien mixte, c'est-à-dire naturel et culturel.

Réponse du maître d'ouvrage, Lannion Trégor Communauté

Le paysage de Trestraou a subi de nombreuses évolutions ces dernières décennies et une urbanisation diffuse est venue s'insérer dans le tissu patrimonial ancien, faisant perdre la notion de densité patrimoniale indispensable à la délimitation du site patrimonial remarquable. Pour autant ce secteur restera sous la vigilance de l'Architecte des Bâtiments de France, puisque le PDA commun à la Croix du XVIII^e et au Palais des Congrès couvre le site historique de Trestraou. Toute demande de travaux sera soumise à l'avis conforme de l'ABF.

Appréciations de la commissaire enquêtrice

La protection du patrimoine est un objectif partagé par de nombreux Perrosiens. Pour certains, il s'agit d'abord de la conservation des monuments historiques. L'état actuel du moulin à vent de la lande du Crac'h, a été signalé par plusieurs personnes. Leur demande d'un entretien ne concerne pas directement l'objet de cette enquête. Lors de ma visite sur place, j'ai appris qu'une aile s'était cassée lors d'une tempête l'hiver dernier. Pour éviter tout risque d'accident, son accès est protégé par des herbes hautes et des barrières galvanisées. Le moulin appartenant à la commune, je transmets le souhait du voisinage sur son entretien. C'est un lieu très visité comme j'ai pu m'en rendre compte moi-même.

Cette enquête porte sur la révision du SPR actuel. La question concernant le retrait du périmètre du site de Trestraou fait l'objet de la réponse du M.O.

Je prends acte du rappel du M.O. : le site historique de Trestraou restera sous le contrôle de l'ABF car il est inclus dans le périmètre du PDA commun « croix XVIII^e et Palais des Congrès ». Les visites sur place que j'ai effectuées confirment l'impression d'un site altéré par la banalisation des constructions qui s'y sont développées dans les années 50 à 70. Cette zone comprend des constructions individuelles et collectives de l'après-guerre, qui n'ont pas de caractère patrimonial. C'est aussi une zone en pleine transformation qui accueille des infrastructures nécessaires à une station balnéaire de l'importance de Perros-Guirec. Je n'y ai pas vu la densité indispensable d'immeubles de qualité architecturale, qui justifierait le maintien d'un site patrimonial remarquable. Le choix présenté dans ce projet d'une zone couverte par un PDA me semble adapté à ce quartier.

L'association « Côte de granite rose : Respect et Tradition » appuie pour la mise en lumière de ce territoire et agit pour une inscription au patrimoine de l'UNESCO. Cette démarche va dans le sens de la valorisation du patrimoine. Les rochers et chaos de granite rose sont déjà un site classé ; La révision du SPR de Perros-Guirec qui crée un SPR à Ploumanac'h profitera certainement à la réussite de ce projet qui devrait être poursuivi en collaboration avec les collectivités territoriales concernées, Trégastel, Perros-Guirec et LTC, pour lui donner plus de chance d'aboutir.

3.1.2. Enjeux environnementaux : biodiversité, continuités écologiques, écosystèmes, réchauffement climatique

Observations : M13, M12, R11,

Un déposant (M13) déclare que le projet de réduction du périmètre de SPR ne semble pas cohérent et pertinent au regard des enjeux environnementaux du territoire de la Côte de granite rose.

Les protections actuelles sont jugées insuffisantes, il estime que le périmètre du SPR ne devrait pas être modifié et l'actuel conservé voire augmenté.

Ce déposant signale les milieux fragmentés pour certaines espèces (amphibiens, reptiles, invertébrés), les milliers d'espèces d'oiseaux et d'insectes, plusieurs centaines d'espèces végétales. Il rappelle l'importance des écosystèmes et notre appartenance à la biodiversité. *Nous dépendons complètement de la bonne santé des écosystèmes dans lesquels nous évoluons (alimentation, eau potable, régulation du climat, santé).*

L'association « Côte de granite rose : Respect et Tradition » (M12) s'inquiète de la perte de biodiversité : « il n'y a pas de respect de la trame verte et bleue ».

L'association « Citoyen à Perros » (R11) estime que le projet devrait permettre la protection des bâtiments et paysages dans le cadre des risques liés au réchauffement climatique.

Réponse du maître d'ouvrage, Lannion Trégor Communauté

Il existe des protections spécifiques pour le paysage et l'environnement issues des codes de l'urbanisme et de l'environnement qui prendront le relais du SPR qui lui dépend du code du patrimoine. Le SPR ne constitue pas l'outil adéquat pour les questions environnementales. De plus, de nombreux secteurs font l'objet d'une convention de gestion avec le conservatoire du littoral.

Appréciations de la commissaire enquêtrice

Je partage l'avis du M.O. : l'objet de cette enquête relève du code du patrimoine et plus précisément de la loi LCAP du 7 juillet 2016 qui conforte la protection des patrimoines considérés comme un véritable atout et une ressource rare ; les sites patrimoniaux correspondent aux « *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* ».

Cette loi ne concerne pas la protection de l'environnement tel que l'évoquent les déposants (M13) et l'association « Côte de granite rose : Respect et Tradition ».

J'estime que la note de présentation (pièce S3 du dossier d'enquête SPR) rappelle parfaitement les protections au titre du code de l'environnement existantes, à Perros-Guirec, en les citant sur chaque secteur : Ploumanac'h, La Clarté, Trestraou-Pors Nevez-Trestrignel-le bourg, la rade et le port.

En réponse à l'association « Citoyen à Perros », je précise que les risques liés au dérèglement climatique relèvent plutôt des outils de gestion « PVAP » qui seront élaborés après les classements des SPR, et feront l'objet d'un travail par la commission locale du SPR et par la participation citoyenne.

3.1.3. Protection des arbres

Observations : R2, R4, R5, R11

Des abattages d'arbres (pins) ont été réalisés dans le quartier de Trestrignel au cours du premier trimestre 2022 et suscitent plusieurs observations de riverains (R2, R4, R5). Il est demandé si cet abattage a nécessité une autorisation administrative.

L'association « Citoyen à Perros » (R11) demande : comment faire dans le cadre des SPR et PDA pour protéger des arbres d'intérêt patrimonial non identifiés comme remarquables ?

Proposition du public

Une voisine de la parcelle ayant fait l'objet d'abattage d'arbres à Trestrignel demande la replantation de feuillus et de pins « pour réparer la zone N » et limiter les ruissellements au niveau d'une maison, située Chemin de la messe.

Réponse du maître d'ouvrage, Lannion Trégor Communauté

Le SPR via son outil de gestion le PVAP (Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) identifiera les arbres à protéger pour leur valeur dans la constitution d'un paysage patrimonial. Dans le règlement du PVAP, il pourra y avoir des prescriptions pour leur préservation, mais le PVAP ne pourra pas interdire l'élagage des arbres ni leur coupe pour état sanitaire justifié. L'abattage d'arbres devra faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

Appréciations de la commissaire enquêtrice

J'approuve la réponse complète apportée par le M.O. À Perros-Guirec, de nombreuses propriétés d'époque fin XIXe – début XXe de Trestraou et Trestignel sont agrémentées de grands jardins contenant des conifères, pins maritimes, cyprès et quelques feuillus. Ils mettent en valeur les édifices. Je note que ces arbres seront identifiés et préservés par des prescriptions dans le PVAP.

La demande de replantation de pins situés Chemin de la messe est tout à fait entendable mais ne relève pas de cette enquête publique.

3.1.4. Développement touristique, densification, artificialisation des sols

Observations : R12, M2, M11, M12

La déposante (R12) souhaite que la zone de Trestraou qui subit une pression immobilière forte reste dans le SPR actuel. Elle estime également que la sortie des terrains du camping de Trestraou présente un risque d'urbanisation excessive de cette zone verte... Une surpopulation saisonnière de ce secteur présente un risque d'engorgement de la circulation.

Tandis qu'une autre personne (M2) considère que ce projet répond aux besoins de développement de la ville contemporaine. Elle estime que par ce projet de deux SPR, la municipalité poursuit son projet global de développement et d'aménagement et répond aux engagements pris par LTC dans son schéma de cohérence territoriale.

Un habitant de Trestignel (M11) craint une densification sans âme des constructions et souhaite la création d'un pôle d'activités adapté à la recherche d'harmonie et d'équilibre que Trestignel suscite naturellement, plutôt que de laisser faire une banlieue dense, fût-elle dans un cadre remarquable.

L'association « Côte de granite rose : Respect et Tradition » (M12) déclare que Perros-Guirec est déjà dans la fourchette très haute d'artificialisation des sols. Peut-on conclure à une multiplication des résidences secondaires ou des constructions à visée locative saisonnière ?

Réponse du maître d'ouvrage, Lannion Trégor Communauté

Le paysage de Trestraou a subi de nombreuses évolutions ces dernières décennies et une urbanisation diffuse est venue s'insérer dans le tissu patrimonial ancien, faisant perdre la notion de densité patrimoniale indispensable à la délimitation du site patrimonial remarquable. Pour autant ce secteur restera sous la vigilance de l'Architecte des Bâtiments de France, puisque le PDA commun à la Croix du XVIII^e et au Palais des Congrès couvre le site historique de Trestraou. Toute demande de travaux sera soumise à l'avis conforme de l'ABF.

La gestion du foncier ne relève pas du SPR mais du document d'urbanisme communal ou intercommunal.

Le SPR n'est pas l'outil adapté pour réglementer les campings. De plus, celui-ci a été sorti du périmètre du SPR de par sa situation dans un environnement qui a déjà muté et qui ne présente pas une densité urbaine patrimoniale. La ville souhaite le maintien de ce secteur en zone NT au PLUi-H.

Appréciations de la commissaire enquêtrice

Je comprends les craintes du public quant à la pression immobilière forte particulièrement à Trestraou. Le périmètre du PDA qui couvre ce site le met sous contrôle de l'ABF pour tout projet de construction, comme il l'aurait été dans le périmètre du SPR mais sans être encadré par un plan PVAP, servitude d'utilité publique annexée au PLU. La raison en a été donnée sous la question 3.1.1. « Enjeux de la préservation du patrimoine ».

3.2. - Observations du public sur la révision du site patrimonial remarquable

Le projet de révision soumis à enquête prévoit de scinder le SPR actuel en deux SPR, le SPR de Ploumanac'h et le SPR balnéaire et littoral.

Les propositions de périmètres des deux

SPR sont rappelées ci-dessous (notice de présentation page 71) :

« Un SPR à Ploumanac'h comprenant une partie bâtie autour du port et de l'anse de Saint-Guirec et une partie paysagère et naturelle indissociable de la partie bâtie qui fonde l'identité du site (espace paysager remarquable avec la côte de granite rose). »

« Un SPR balnéaire et littoral reconnaissant l'histoire de la station balnéaire et touristique avec ses hôtels de grands voyageurs, ses équipements balnéaires, ses villas, son bourg des années 20/30 et ses développements jusqu'aux années 50 avec les maisons de référence balnéaire et néo-bretonne, intégrant le vieux bourg autour de l'église Saint-Jacques. »

Les observations portent sur chacun des nouveaux SPR proposés et sur l'extension possible aux communes limitrophes.

3.2.1. Observations du public sur le SPR à Ploumanac'h

Observations : R7, R11, M12, M13

Un résidant de la rue Castel Brand à Ploumanac'h s'inquiète de la situation de sa parcelle dans le projet de SPR (R7).

L'association « Citoyen à Perros » (M10) signale particulièrement la zone du lieu-dit Mezo Braz » qui lui semble être une zone oubliée alors qu'elle présente un intérêt patrimonial. Ce site devrait être reconnu comme patrimoine non bâti remarquable pour son histoire (zone de cultures pour familles de pêcheurs, zone humide avec ruisseau, lavoir de la rue St Guirec) et pour sa forte valeur paysagère (lande variée, continuité de zone naturelle).

L'association « Côte de granite rose : Respect et Tradition » (M12) estime que l'oratoire de Saint-Guirec a perdu sa place et sa perspective visuelle, par suite de constructions modernes. Pourquoi réduire ? pour construire encore ? ... À Ploumanac'h, l'écrasement des monuments patrimoniaux entre maisons et restaurants, glaciers représente le contraire de ce qu'il faut mettre en place.

Un déposant (M13) insiste sur la nécessité de protection de la biodiversité de la Côte de granite rose (oiseaux, reptiles, amphibiens, insectes, espèces végétales), et déclare : seulement les secteurs Natura 2000 sont réellement suivis de façon plus ou moins régulière.

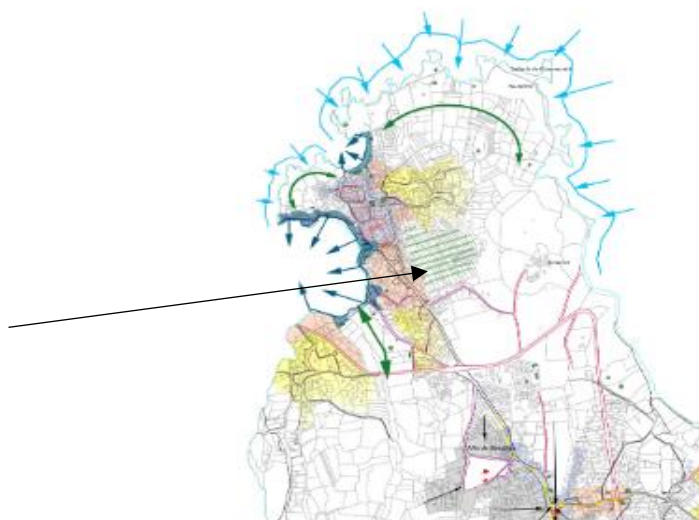
Réponse du maître d'ouvrage, Lannion Trégor Communauté

Le SPR a pris en compte le paysage emblématique de Ploumanac'h, le paysage à l'intérieur des terres pouvant être géré par le document d'urbanisme. De plus, le SPR n'a pas vocation à interdire la constructibilité qui relève elle du document d'urbanisme.

Dans le cas des 2 SPR, ont été exclues les zones qui ont déjà muté et qui présentent des constructions contemporaines avec une moindre valeur patrimoniale.

Appréciations de la commissaire enquêtrice

La zone du lieu-dit Mezo Braz n'a pas été oubliée.



Dossier SPR S3 p. 69

Elle fait l'objet d'un contentieux en matière d'urbanisme qui a été jugé par le tribunal administratif de Rennes ; L'enquête publique ouverte pour la révision du SPR est une enquête qui traite des protections patrimoniales ; Cette zone ne figure pas dans le zonage actuel du SPR ni sur le projet de sa révision ; Cette zone n'a pas été oubliée mais, à juste raison car il faut bien des parkings pour canaliser la fréquentation des sites, elle figure sur le plan « synthèse des enjeux » du dossier S3 (p. 69 voir partie hachurée au Nord du plan et légende), où elle est indiquée comme faisant partie des « spécificités : secteur d'aménagement d'une aire de stationnement avec accompagnement paysager ».

La révision du SPR a pour but de resserrer le périmètre de manière à protéger le patrimoine dans son identité de village de pêcheurs, riche de monuments historiques, dans un paysage remarquable. La richesse géologique offre des paysages emblématiques qui ont été insérés dans le SPR, particulièrement autour de l'oratoire de Saint-Guirec. Le paysage de Ploumanac'h s'est transformé au fil du temps mais reste unique par son port, l'oratoire, la chapelle, le calvaire, ses hôtels, les chalets proches, la plage de la Bastille, le chemin des douaniers, ses maisons balnéaires. L'outil de protection que constitue le PVAP préservera ce site exceptionnel et améliorera les aspects de son environnement bâti tout en permettant l'activité commerciale, indispensable au développement touristique.

La rue Castel Brand reste dans le SPR révisé.

Les parties de Ploumanac'h dont la densité patrimoniale est moindre restent hors du SPR.

Les enjeux environnementaux de Ploumanac'h sont bien pris en compte par les sites classés et inscrits, les zones naturelles définies au PLU et particulièrement suivies, pour les espaces les plus fragiles, par le Conservatoire du littoral dans son plan de gestion en partenariat avec la commune de Perros-Guirec.

3.2.2.Observations du public sur le SPR balnéaire et littoral

Observations : Pour Trestraou : R3, R11, R12 ; pour Trestrignel : M10, M11 : pour le Port : L2

✓ Trestraou

Un habitant de Trestraou (R3) se déclare soucieux de la mise en valeur de la villa dite « château de Trestraou » datant de 1892 et de son environnement boisé.

L'association « Citoyen à Perros » (R11) considère que la définition des périmètres ignore des zones bâties ou non bâties présentant un intérêt patrimonial : boulevard Mermoz, haut de la rue du Casino.

Une déposante (R12) expose longuement le projet de révision de SPR et particulièrement ses effets sur le quartier de Trestraou, zone de front de mer. Elle demande son intégration dans le projet de SPR. Elle considère que le périmètre de l'actuel SPR passe dans le PDA du Palais des congrès, or le PDA est moins protecteur que l'intégration au SPR.

Elle rappelle que Trestraou est à l'origine de l'identité balnéaire de Perros Guirec et fait l'historique de ses constructions remarquables : le casino, le grand Hôtel réhabilité qui fait conserver à la plage son identité première, le restaurant « la suite », le mur de l'Atlantique à la pointe de Beg ar Storloch, l'ancien hôtel de la Roseraie, les villas de la falaise à l'Ouest.

Elle considère que le Palais de congrès est un ouvrage contemporain alors que l'identité de la zone est la seconde moitié du XIXe et le début du XXe siècle. Le rattachement risque de faire perdre son identité à Trestraou.

Le souhait de la municipalité de gérer les gabarits des futures implantations n'est pas suffisant, étant donné la pression immobilière, cette intégration est fondamentale.

Cette même déposante constate la sortie des terrains du camping de Trestraou de toute protection SPR et PDA or il s'agit d'une zone verte dont l'urbanisation excessive défigurerait une partie proche du littoral. De plus, une surpopulation saisonnière présente un risque d'engorgement de la circulation.

Proposition du public : intégrer Trestraou dans le SPR et laisser une protection aux terrains de camping de Trestraou.

Réponse du maître d'ouvrage, Lannion Trégor Communauté

Le paysage de Trestraou a subi de nombreuses évolutions ces dernières décennies et une urbanisation diffuse est venue s'insérer dans le tissu patrimonial ancien, faisant perdre la notion de densité patrimoniale indispensable à la délimitation du site patrimonial remarquable. Pour autant ce secteur restera sous la vigilance de l'Architecte des Bâtiments de France, puisque le PDA commun à la Croix du XVIII^e et au Palais des Congrès couvre le site historique de Trestraou. Toute demande de travaux sera soumise à l'avis conforme de l'ABF.

La gestion du foncier ne relève pas du SPR mais du document d'urbanisme communal ou intercommunal.

Le SPR n'est pas l'outil adapté pour réglementer les campings, celui-ci a été sorti du périmètre de par sa situation dans un environnement qui a déjà muté et qui ne présente pas une densité urbaine patrimoniale. La ville souhaite le maintien de ce secteur en zone NT au PLUi-H.

Appréciations de la commissaire enquêtrice

Le M.O. ne s'est pas prononcé sur la remarque portant sur l'environnement de la grande villa « château de Trestraou ». Cet édifice est situé dans la partie de Trestraou qui a subi une pression immobilière soutenue. Il me paraît souhaitable que cet édifice conserve un environnement végétal en rapport avec sa qualité architecturale.

L'association « Citoyen à Perros » estime que le boulevard Mermoz et le haut de l'avenue du Casino présentent un intérêt patrimonial. Le M.O. n'apporte pas de réponse à leur remarque. J'invite le M.O. à se rapprocher de cette association dans le cadre de la mise en œuvre d'outils de médiation et de participation citoyenne, favorisant l'appropriation des enjeux patrimoniaux du territoire.

Je prends acte de la réponse concernant la sortie du camping situé à Trestraou du SPR et le maintien de ce camping en zone NT dans le futur PLUIh.

La définition actuelle au règlement écrit du PLU de Perros-Guirec est la suivante :

Zone NT : ...zone réservée au camping-caravaning et aux loisirs à dominante naturelle.

J'estime qu'il ne faut pas comparer SPR et PDA au niveau de plus ou moins de protection mais reconnaître qu'un SPR se définit à partir d'un diagnostic réalisé par des spécialistes, bureau d'études puis contrôle de l'inspecteur des patrimoines, qui justifie que cette zone de Trestraou, très transformée, soit sortie du SPR actuel.

✓ **Trestrignel**

L'association « Citoyen à Perros » (M10) signale l'existence d'un parc (parcelle AS 14) qui est aussi un panorama sur l'anse de Trestrignel et devrait être identifié comme patrimoine à conserver.

Le propriétaire (M11) de la villa Ker Charad (1904), résidence d'Albert Clouard, peintre nabi, ami de Maurice Denis, rappelle que Trestrignel a été un lieu de rencontre d'artistes, très souvent représentés dans des peintures représentant la vie à Trestrignel. Puis Trestrignel est devenu une station balnéaire familiale avec une multiplicité d'activités.

Il signale la disparition d'hôtels, commerces, clubs de plage, sport, appontement, chemins de traverse. Il regrette que Trestrignel soit vu comme « un résidentiel bourgeois où l'activité se limite à la plage », tout le reste de l'animation se concentrant sur Trestraou.

Il craint une densification des constructions et propose de créer à partir des espaces disponibles un pôle d'activités.

Propositions du public :

-Conserver le parc (parcelle A 14) de Trestrignel ;

-Recréer à partir des espaces disponibles un pôle d'activités adapté à la recherche d'harmonie et d'équilibre que Trestrignel suscite naturellement.

Réponse du maître d'ouvrage, Lannion Trégor Communauté

L'outil de gestion du SPR qui va être mis en place dans un second temps, après l'arrêté ministériel, pourra identifier des parcs et jardins publics ou privés à préserver.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Je prends note de la réponse du maître d'ouvrage. La révision du SPR est suivie de la mise en œuvre du plan de gestion qui est assurée par la commission locale du SPR composée d'élus locaux, de représentants de l'État, de représentants d'associations patrimoniales et de personnalités qualifiées.

Les propositions du public ne concernent pas le périmètre du SPR mais le PVAP. Elles pourront être étudiées dans le cadre de son élaboration.

✓ **Le Bourg**

Un résident (M1), proche de la rue Saint-Jacques, demande quel est l'intérêt de cette révision pour la ville et ses habitants ? Quelles seront les contraintes pour la municipalité ? Quelles obligations pour les travaux extérieurs des maisons, pour les aménagements des abords directs, les travaux intérieurs ? Ces questions ont été rappelées à l'occasion de la visite de 3 personnes lors de la deuxième permanence. Elles concernent les outils de gestion applicables au SPR à venir qui interpellent le public.

Réponse du maître d'ouvrage, Lannion Trégor Communauté

L'outil de gestion du SPR qui va être mis en place dans un second temps, après l'arrêté ministériel, n'aura pas vocation à réglementer les intérieurs.

Les projets de la collectivité et des particuliers seront encadrés par le règlement du PVAP qui déterminera des règles pour la valorisation du patrimoine bâti et paysager, mais également pour les constructions neuves et non protégées, ainsi que pour les espaces publics.

L'ensemble de ces règles vont être co-construites entre la Ville, Lannion-Trégor Communauté et l'ABF et feront l'objet de mesures de concertation.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Je prends acte de la réponse du M.O.

La loi prévoit pour les SPR des plans de gestion pour assurer la prise en compte du patrimoine dans les politiques urbaines.

Le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) a un caractère de servitude d'utilité publique annexée au plan local d'urbanisme. Il ne doit pas être confondu avec un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), document d'urbanisme en lui-même, qui a vocation à protéger notamment les décors architecturaux situés à l'intérieur des immeubles.

3.2.3. Extension du SPR aux communes limitrophes

Observations : M3, M10,

Un habitant de Ploumanac'h (M3) s'inquiète de l'absence des sites protégés sur la commune voisine de Trégastel alors que les périmètres de protection qui en découlent concernent bien les deux communes, notamment les moulins à marée de Trégastel et Ploumanac'h. De même souligne-t-il que les vues remarquables du port de Ploumanac'h ignorent la partie trégastelloise, ensemble naturel et historique.

Pourquoi le SPR est-il strictement limité aux frontières littorales à l'heure où les PLU intègrent l'intercommunalité. Pourquoi ne pas disposer d'un document unique ?

L'association « Citoyen à Perros » (M10) demande la prise en compte des SPR et PDA des communes voisines pour connaître leurs impacts sur la commune.

Réponse du maître d'ouvrage, Lannion Trégor Communauté

L'étude a porté sur la révision du SPR existant sur le territoire communal de Perros-Guirec. La commune de Trégastel dispose de PDA autour de ses édifices protégés. Aucun SPR n'a été mise en œuvre sur les communes riveraines de Perros-Guirec.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

La présente enquête a pour objet de réviser le périmètre du SPR de Perros-Guirec, le projet consiste à le réduire et à créer deux SPR plus resserrés sur le territoire de la commune.

Cette première étape sera suivie de la mise en place de deux plans de gestion PVAP permettant d'assurer la prise en compte du patrimoine du SPR de Ploumanac'h et de celui du SPR balnéaire et littoral, avec une commission locale des SPR commune.

La Commission nationale du patrimoine et de l'architecture a émis un avis favorable à l'unanimité le 16 septembre 2021 au projet tel que présenté à l'enquête dont l'échelle est le territoire de la commune de Perros-Guirec et non l'intercommunalité.

J'estime que le projet dans sa dimension actuelle correspond aux besoins de Perros-Guirec, l'extension pourra faire l'objet d'études dans l'avenir.

3.2.4. Calendrier prévisionnel et mesures transitoires

Questions de la commissaire enquêtrice

-Le calendrier prévisionnel présenté page 5 de la pièce S2 « extrait du registre des délibérations du Conseil communautaire de LTC du 25 juin 2019 » pourrait-il être réactualisé ?

-Les mesures transitoires applicables dans l'attente de la mise en place du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) pourraient-elles être rappelées ?

-Un document informatif ne pourrait-il pas être rédigé pour répondre aux interrogations du public sur les effets des périmètres des SPR et des PDA qui vont être arrêtés ?

Réponse du maître d'ouvrage, Lannion Trégor Communauté

-Le calendrier prévisionnel sera réactualisé.

-Mesures transitoires : dès l'arrêté ministériel créant les 2 SPR :

- Avis conforme de l'ABF dans les secteurs nouvellement intégrés dans le SPR ;
- Règles de l'actuelle ZPPAUP dans les secteurs déjà couverts par le SPR, jusqu'à l'approbation du PVAP (nouvel outil de gestion remplaçant la ZPPAUP) ;
- Pour les secteurs sortis du SPR, les règles de l'ancienne ZPPAUP ne s'appliqueront plus ;
- Pour les secteurs en PDA, avis conforme de l'ABF ;

-Document informatif : la demande trouvera sa réponse dans la concertation qui va se poursuivre et les nouvelles communications dès la parution des arrêtés ministériels créant les SPR.

Appréciations de la commissaire enquêtrice

Je prends note de la réactualisation du calendrier prévisionnel en regrettant pour le public qu'il ne figure pas dans le mémoire en réponse.

Les mesures transitoires énoncées répondent aux interrogations du public.

J'estime qu'un document informatif reprenant les dispositions transitoires serait le bienvenu dans l'attente de l'approbation des PVAP qui seront élaborés par la commission locale unique.

3.2.5. Questions diverses hors enquête publique

Observations M5, M6, M7, M11,

Des résidents d'un immeuble de la rue Anatole Le Braz rappellent qu'ils attendent l'enfouissement de lignes électriques depuis le début des années 70.

Cette question concernant l'effacement des réseaux est également reprise par une propriétaire de monument historique à Ploumanac'h (voir rapport chapitre 4.2.3.) et un propriétaire de villa à Trestrignel.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Ces remarques sont hors sujet dans le cadre de cette enquête. L'effacement des réseaux est de la compétence de la commune qui gère leur programmation.

4. CONCLUSIONS ET AVIS

Le territoire de Perros-Guirec est vaste et présente une grande diversité de paysages autour de quatre secteurs principaux, Ploumanac'h, la Clarté et sa chapelle, Trestraou – Trestrignel – le Bourg, la rade et le Port.

Le SPR ancien, correspondant à la ZPPAUP de 1998, n'est plus en adéquation avec les principes édictés par la loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine, qui a profondément remanié la protection du patrimoine. De nouveaux outils sont apparus qui permettent de simplifier le droit des espaces protégés en supprimant la superposition de servitudes, d'élargir la notion de patrimoine à la production architecturale récente, de considérer les abords des monuments historiques comme des ensembles cohérents, et enfin d'associer la population par des outils de médiation et de participation citoyenne.

La procédure se décompose en deux phases : la première consiste à définir le périmètre du SPR révisé, la seconde consiste, dans un second temps, après une nouvelle concertation, à élaborer un plan de gestion.

Après avoir étudié le dossier d'enquête, échangé avec le maître d'ouvrage, visité les lieux, analysé les observations du public, ses propositions, les réponses du maître d'ouvrage, et avoir formulé mes appréciations sur les thèmes principaux soulevés pendant l'enquête,

J'estime que :

Le passage d'un site patrimonial remarquable couvrant une surface de 542 ha à deux sites patrimoniaux remarquables, « SPR de Ploumanac'h » (60,5 ha) et « SPR balnéaire et littoral » (136,5 ha) permet de protéger plus efficacement les deux sites les plus emblématiques de Perros-Guirec :

- Le SPR de Ploumanac'h, autour du port et de l'anse Saint-Guirec, comprend l'habitat traditionnel des pêcheurs et un habitat rural témoin du passé, les monuments religieux très anciens, les chaos de la Côte de granite rose ; il présente en partie le patrimoine le plus typique de Perros-Guirec ;

- le SPR balnéaire et littoral, comprend les villas balnéaires d'une partie de Trestraou, de Trestrignel, la pointe du Château, le centre-ville autour de la mairie et de l'église Saint-Jacques, les constructions années 20/30, les hôtels, les équipements balnéaires ; il présente un patrimoine en partie plus récent qui, dans les années passées, a subi des altérations.

-La réduction de périmètre qui découle de cette révision allège les contraintes en excluant des secteurs à enjeux patrimoniaux plus faibles mais qui restent encadrés par le PLU actuellement puis le PLUiH de Lannion Trégor Communauté en cours d'élaboration.

-Les SPR proposés permettent de valoriser le patrimoine de la commune, de renforcer l'attractivité de la ville, et d'améliorer le cadre de vie de ses habitants. Ces périmètres répondent aux enjeux de valorisation du centre-ville, ainsi qu'à une plus grande reconnaissance de son patrimoine artistique et culturel, pour lequel elle organise déjà de multiples manifestations : biennale de l'architecture, expositions sur les peintres de Perros-Guirec, tant du XIXe et du début XXe que contemporains.

-Les SPR, par leurs plans de gestion, assureront la protection des parcs, jardins et arbres, qui font partie du patrimoine de Perros-Guirec et auxquels sont attachés ses habitants et les visiteurs. La présence végétale et la biodiversité seront ainsi protégées des risques dus à la pression immobilière.

Le choix de réviser le périmètre du SPR actuel en le remplaçant par deux SPR aux périmètres plus resserrés me paraît justifié, ces deux nouveaux SPR mettront en valeur les singularités de ces deux sites. Cette révision concourt au renforcement de l'attractivité de ce territoire pour l'avenir, en le protégeant de manière adaptable, à travers les plans de valorisation de l'architecture et du patrimoine qui seront suivis par la commission locale du SPR.


Cette révision du périmètre du SPR de Perros-Guirec est d'intérêt public.

C'est pourquoi,

J'émet un avis favorable au projet de révision du périmètre du site patrimonial remarquable de Perros-Guirec, tel que présenté à l'enquête publique.

Fait à BREST,
Le 18 juin 2022

La commissaire enquêtrice



Maryvonne Martin