

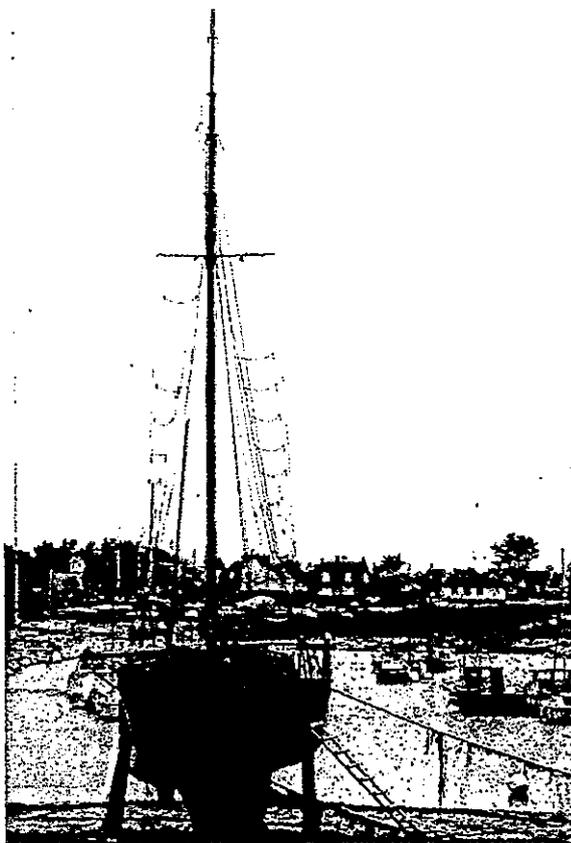
MINISTERE DE L'EQUIPEMENT ET DU LOGEMENT
SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE DES COTES D'ARMOR
DELEGATION REGIONALE A L'ARCHITECTURE ET A L'ENVIRONNEMENT

PERROS - GUIREC

ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE
ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

REGLEMENT ET RECOMMANDATIONS

Avril 1998



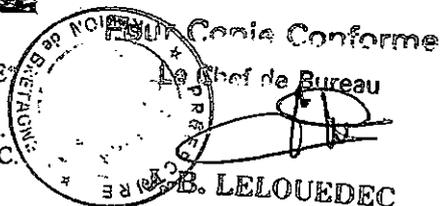
Vu pour être annexé à
l'arrêté préfectoral du
- 6 OCT. 1998

Le Préfet de la Région
de Bretagne, Préfet d'Ille-et-Vilaine

Pour le Préfet
et par délégation
Le Secrétaire Général
pour les Affaires Régionales

Vincent POURQUERY de BOISSERIE

ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
E. BLANC D. DUCHE
ARCHITECTE DU PATRIMOINE C.E.S.C.H.M.A.
ARCHITECTES D.P.L.G. URBANISTE E.N.P.C.
14 RUE MOREAU 75012 PARIS
43.42.40.71 TELECOPIE 43.42.56.20



SOMMAIRE

I - GENERALITES	3
A - Portée du règlement	4
B - Autorisation d'occupation et d'utilisation du sol	5
C - Les périmètres de protection	5
II - REGLES URBAINES	
SECTEUR I : secteurs d'urbanisation dense :	
le bourg de Perros et la station de trestraou	8
A - Les protections	9
B - Le découpage parcellaire rythme le paysage	9
C - L'implantation des constructions le long des voies assure la mise en scène du tissu bâti et des espaces publics	10
D - L'implantation des constructions sur les mitoyennetés rythme la lecture de la rue	10
E - La hauteur des constructions différente assure le moutonnement général des toits	11
SECTEUR II : secteur d'urbanisation de bourg :	
le bourg de Perros, le port, la Clarté et Ploumanac'h	13
A - Les protections	14
B - Le découpage parcellaire rythme le paysage	14
C - L'implantation des constructions le long des voies assure la mise en scène du tissu bâti et des espaces publics	14
D - L'implantation des constructions sur les mitoyennetés rythme la lecture de la rue	15
E - La hauteur des constructions différente assure le moutonnement général des toits	15
SECTEUR III : secteur de développements pavillonnaires	20
A - Les protections	21
B - Le découpage parcellaire rythme le paysage	21
C - L'implantation des constructions le long des voies assure la mise en scène du tissu bâti et des espaces publics	21
D - L'implantation des constructions sur les mitoyennetés rythme la lecture de la rue	22
E - La hauteur des constructions différente assure le moutonnement général des toits	22
SECTEUR IV : les espaces paysagers	23
A - Les protections	24
B - Aménagements des voiries	24
C - Parcellaire et trame végétale	24

III - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS
REGLES ARCHITECTURALES ET RECOMMANDATIONS
APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DES SECTEURS URBANISABLES
(SECTEURS I A III)

I - LA RESTAURATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES	27
A - Etendue du règlement	27
B - Volumes et structures	28
C - Les façades	28
D - Les percements	30
E - Les couvertures	33
II - LES CONSTRUCTIONS NEUVES	37
A - Les constructions neuves s'inspirant des constructions traditionnelles	37
B - Les constructions neuves à caractère contemporain très affirmé	39
III - LES DEVANTURES DE MAGASINS	40
A - Restauration des devantures existantes	40
B - Les devantures contemporaines	41
IV - LES CLOTURES	42
V - TRAITEMENT DE L'ESPACE PUBLIC, DES OUVRAGES PORTUAIRES ET BALNEAIRES	42
IV - ANNEXE	
I - LISTE DES OUVRAGES PORTUAIRES, BALNEAIRES ET MURS DE SOUTÈNEMENT REPERES COMME APPARTENANT AU PATRIMOINE AU TITRE DE LA ZPPAUP.	46
II - LISTE DES CONSTRUCTIONS REPEREES COMME APPARTENANT AU PATRIMOINE AU TITRE DE LA ZPPAUP MERITANT D'ETRE PRESERVEES DANS LES CONDITIONS SUIVANTES.	48

I - GENERALITES

Le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) de la commune de Perros-Guirec est établi en application des dispositions de l'Article 70 de la loi du 7.01.1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat.

Le règlement et la délimitation de la ZPPAUP ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal de la commune de Perros-Guirec le ?? et ont été publiés par Arrêté du Préfet.

Les dispositions règlementaires et le périmètre de la ZPPAUP ont valeur de servitude d'utilité publique et sont annexés au P.O.S. conformément aux Articles L 123.1 et L 126.1 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement de la ZPPAUP est indissociable du document graphique dont il est le complément.

A . PORTEE DU REGLEMENT

Les dispositions du présent règlement :

- n'affectent pas les immeubles classés Monuments Historiques ou Inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques qui continuent d'être régis par les règles de protection édictées par la loi du 31.12.1913.
- n'affectent ni le périmètre ni le régime d'autorisation des Sites Classés qui sont régis par les règles de protection édictées par la loi du 2.5.1930.
- n'affectent pas les dispositions des Secteurs Sauvegardés créés en application de la loi du 4.8.1962.
- n'affectent pas la loi Littoral n°86-2 du 3 Janvier 1986
- suspendent les protections des abords des Monuments Historiques - Art. 13bis et 13ter de la loi du 31.12.1913 - situés à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP.
- suspendent les effets des Sites Inscrits - Art. 4 de la loi du 2.5.1930 - pour la partie de ceux-ci qui se trouvent incluses dans la ZPPAUP.
- Lors de travaux de voirie, les réseaux EDF, Télécom et câble seront obligatoirement enterrés, y compris les branchements.
- sont annexées au P.O.S. de la commune de Perros-Guirec en application de la loi du 7.01.1983 et des Articles L 123.1, L 126.1 et R 123.5 du Code de l'Urbanisme.
- Lors de tout dépôt d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux, il sera demandé des photos du site ou de la construction et de son environnement bâti ou paysager.

B . AUTORISATIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Tous les travaux situés dans les Secteurs de la ZPPAUPP sont soumis à autorisation spéciale accordée par l'autorité compétente en matière de permis de construire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, conformément aux dispositions de l'Article 71 de la loi du 7 Janvier 1983 et des Articles suivants du Code de l'Urbanisme relatif :

- au Permis de construire : R 421-19, 38-6, 38-8
- au Permis de démolir : L 430-4, R 430-7, 9, 10, 13, 14, 17
- aux clôtures : R 421-19, 38-6, R 441-6, 4, 6.5, 13
- aux installations et travaux divers : R 421-38.6, R 441-6.5, R 442-4.1, 11.1
- aux lotissements : R 315-15, 18, 19, 21.1
- aux déboisements : L 130-1, R 130-4, 5, 8
- aux terrains de camping et caravanage : R 443-9

Dans l'ensemble des zones sera également fait application :

- . des lois portant sur les fouilles archéologiques :
 - loi du 27 Septembre 1941 modifiée par :
 - . l'ordonnance du 23 Octobre 1958
 - . le décret du 23 Avril 1964
 - . la loi du 15 Juillet 1980
 - . la loi du 1er Décembre 1989
 - Décret du 14 Août 1991
 - Décret du 19 Avril 1947 modifié par le décret du 17 Janvier 1985
- . de la loi littoral n° 86-2 du 3 Janvier 1986

C . LES PERIMETRES DE PROTECTION

Le croisement des données morphologiques paysagères et architecturales développées dans le rapport de présentation a conduit à définir quatre secteurs, bâtis ou non.

1) Les secteurs d'urbanisation agglomérée

Secteur I

Ce secteur, caractérisé par une urbanisation dense, couvre :

- le bourg de Perros-Guirec autour de la Place de la Mairie de type XIXe début XXe siècle
- la partie Ouest de l'urbanisation du littoral bordant la plage de Trestraou. La frange intérieure de ce secteur en voie d'urbanisation lui est rattaché. C'est un tissu dense d'immeubles assez hauts à caractère urbain.

Secteur II

Ce secteur regroupant 4 entités urbaines (Perros-Guirec, centre et port, La Clarté et Ploumanac'h) est caractérisé par un tissu urbain moins dense dont les aspects originels de bourg rural ou de faubourg ont été préservés.

Les densifications récentes de ces tissus ont été intégrées à ces secteurs.

2) Les secteurs d'urbanisation plus diffuse

Secteur III

Ce secteur est caractérisé par une urbanisation peu dense propre au littoral. Il couvre principalement les coteaux situés entre les développements des bourgs et la côte.

La nature du relief et l'abondance d'une végétation, qui s'est développée parallèlement à l'urbanisation, donnent à ce secteur des qualités paysagères. Celles-ci sont renforcées par les vues sur la mer et depuis le littoral, il y a donc covisibilité entre les secteurs et la mer (voir dans le rapport de présentation: analyse paysagère et cônes de vues).

3) Les secteurs non urbanisables

Secteur IV

Ce secteur à caractère naturel, possède de grandes qualités paysagères. Il est constitué d'éléments minéraux et végétaux qui assurent une couture harmonieuse entre la mer et l'urbanisation qu'elle a engendrée.

Sont à protéger :

- . les masses structurant le paysage (couronnement de coteaux par exemple)
- . les alignements affirmant des directions
- . les arbres isolés ayant valeur de patrimoine, voire de monument (les grands pins maritimes se découpant dans le paysage)
- . les landes.
- . les zones humides.

II - REGLES URBAINES

SECTEUR I

**Secteur d'urbanisation dense:
le bourg de Perros
et la station de Trestaou**

A. LES PROTECTIONS

Sont protégés :

. Les immeubles classés Monuments Historiques ou Inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, régis par les règles de protection édictées par la loi du 31.12.1913.

. Les constructions appartenant au patrimoine protégées au titre de la ZPPAUP repérées (voir liste jointe en annexe).

. Les espaces boisés à caractère forestier, repérés sur le plan « zonage et protection ».

. Les arbres dont la silhouette est majeure, les arbres monumentaux et les essences exotiques rares propre à la station balnéaire.

. Les clôtures à caractère traditionnel, constituées de murs des moellons maçonnés, enduits ou non.

L'ensemble de ces protections sera, autant que faire ce peut, conservé, entretenu ou restauré.

B. LE DECOUPAGE PARCELLAIRE RYTHME LE PAYSAGE

Toutes les règles énoncées dans le présent règlement prennent pour base le découpage parcellaire actuel.

La trace originelle du parcellaire devra se lire sur le couverture et les façades de la nouvelle entité. Chaque entité de base sera traitée dans le respect d'une unité par rapport à l'ensemble de la composition et du tissu urbain.

En cas de regroupement de parcelles - cela est particulièrement sensible dans le secteur urbanisable de la plage de Trestraou - l'opération d'ensemble devra intégrer les règles édictées dans le présent règlement. La lecture du parcellaire sera franchement visible en façade et en toiture.

C. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE LONG DES VOIES ASSURE LA MISE EN SCENE DU TISSU BATI ET DES ESPACES PUBLICS

L'implantation des constructions devra respecter le caractère du tissu urbain existant dont la spécificité est celle d'un habitat groupé dense.

1) Cas général:

Les constructions seront implantées en limites de voies ou emprises publiques.

2) Les parcelles d'angles:

Les constructions seront édifiées en limite des deux voies ou emprises publiques.

. totalement sur le plus petit côté de la parcelle

. partiellement sur le plus grand côté si celle-ci est au moins égale à 1 fois 1/2 le plus petit côté, sans pouvoir être inférieure à la longueur du petit côté.

La continuité du front bâti sur le grand côté de la parcelle sera assurée par une clôture.

En cas de construction continue sur le grand côté de la parcelle, une fragmentation de la façade sera souhaitée.

Le pan coupé ne devra pas excéder 3 m.

D. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LES MITOYENNETES RYTHME LA LECTURE DE LA RUE

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

parcelles présentant: un linéaire sur voie inférieur à 10 m:

Les constructions donnant sur voie ou emprise publique seront édifiées d'une limite séparative à l'autre.

parcelles présentant un linéaire de plus de 10 m:

Si les constructions ne sont pas édifiées d'une limite séparative à l'autre, elles devront être appuyées sur l'une des limites séparatives et prolongées par une clôture et/ou un portail dont la longueur ne sera pas inférieure à 1,20 m.

Cas des parcelles d'angles

Pour l'application de la règle précédente, il y a lieu de prendre en considération la longueur totale des deux façades.

Epaisseur du bâti

Il n'est pas donné d'épaisseur minimum de la bande bâtie sur rue. Les décrochements en façade arrière sont possibles.

E. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS DIFFERENTE ASSURE LE MOUTONNEMENT GENERAL DES TOITS

1) Règles générales applicables à l'ensemble des constructions.

a) Cas général :

. La hauteur des lignes d'égout et de faitage des constructions surélevées, écrêtées ou à édifier devra être en harmonie avec le gabarit général environnant avec une tolérance de plus ou moins 1 mètre de hauteur par rapport aux lignes d'égout et de faitage des immeubles limitrophes ou les plus proches.

. Dans le cas de regroupement de parcelles ou pour les parcelles de plus de 10 mètres de façade sur rue, une tolérance de hauteur supplémentaire de 1,50 mètre pourra être admise sur 40 % au maximum de la longueur de façade.

. En façade sur rue, la couverture ne devra abriter qu'un seul niveau de comble éclairé.

. A coeur d'îlot, la hauteur des constructions sera définie de façon à ne pas créer d'émergence par rapport aux immeubles sur rue, vus depuis le domaine public attenant.

. Les toitures terrasses :

- . Sont autorisées sur rue sur 1/4 du linéaire de façade maximum.
- . Sont autorisées à coeur d'îlot.

b) Dans le cas d'extension de bâtiments hors gabarit général :

ceux-ci devront être harmonisés avec ce gabarit selon les règles édictées dans le paragraphe précédent.

c) Dans le cas d'une construction nouvelle à édifier entre un bâtiment hors gabarit : trop haut et un bâtiment conforme au gabarit.

Afin d'accompagner la différence de hauteur avec le tissu urbain environnant, les lignes d'égout et de faitage devront se situer :

. par rapport à l'immeuble trop haut :

à, au maximum, un niveau au dessous de ses lignes d'égout et de faitage.

. par rapport à l'immeuble conforme au gabarit général :

à, au maximum, un niveau au dessus de ses lignes d'égout et de faitage.

d) Dans le cas d'une construction nouvelle à édifier entre un bâtiment hors gabarit : trop bas et un bâtiment conforme au gabarit.

Afin d'accompagner la différence de hauteur avec le tissu urbain environnant, les lignes d'égout et de faitage devront se situer :

. par rapport à l'immeuble trop bas :

à, au minimum, un niveau au dessus de ses lignes d'égout et de faitage

. par rapport à l'immeuble conforme au gabarit général :

à, au maximum, un niveau au dessous de ses lignes d'égout et de faitage.

Z.P.P.A.U.P

SECTEUR II

Secteur d'urbanisation de bourg:

Le bourg de Perros

Le port

La Clarté

Ploumanac'h

Sous secteur IIa : Rue E. Renan

Esplanade de la Douane

A. LES PROTECTIONS

Sont protégés :

. les immeubles classés Monuments Historiques ou Inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, régis par les règles de protection édictées par la loi du 31.12.1913.

. Les constructions appartenant au patrimoine protégées au titre de la ZPPAUP repérées (voir liste jointe en annexe).

. Les espaces boisés à caractère forestier, repérés sur le plan « zonage et protection ».

. Les arbres dont la silhouette est majeure, les arbres monumentaux et les essences exotiques rares propre à la station balnéaire.

. Les clôtures à caractère traditionnel, constituées de murs des moellons maçonnés, enduits ou non.

L'ensemble de ces protections sera, autant que faire ce peut, conservé, entretenu ou restauré.

B. LE DECOUPAGE PARCELLAIRE RYTHME LE PAYSAGE

Toutes les règles énoncées dans le présent règlement prennent pour base le découpage parcellaire actuel.

En cas de regroupement de parcelles l'opération d'ensemble devra intégrer la règle suivante:

La trace originelle du parcellaire devra se lire sur le couvrement et les façades de la nouvelle entité.

C. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE LONG DES VOIES ASSURE LA MISE EN SCENE DU TISSU BATI ET DES ESPACES PUBLICS

L'implantation des constructions devra respecter le caractère du tissu urbain existant dont la spécificité est celle d'un habitat groupé de bourg rural.

Toute implantation nouvelle s'effectuera en relation directe et étroite avec les constructions avoisinantes (voir croquis N° 4):

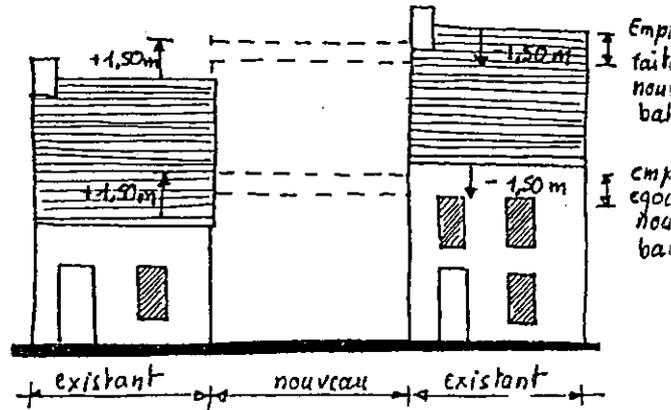
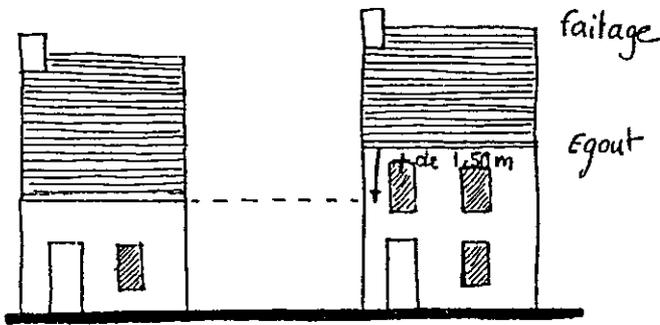
- soit en confortant la continuité du front bâti sur rue par une implantation en limite de voie ou d'emprise publique principale.

- soit en soulignant l'orientation générale des faitages par une implantation perpendiculaire à l'axe de la rue.

- soit en retrait par rapport à la voie, la limite maximum du retrait est fixée par celui de la

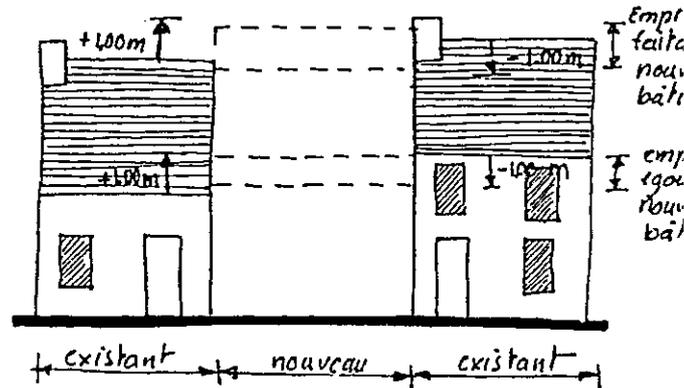
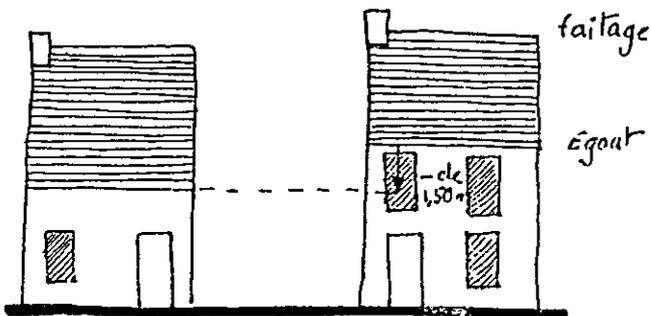
Croquis n° 1

Difference des niveaux d'égout des deux immeubles encadrant le nouveau supérieur à 1,50 m.



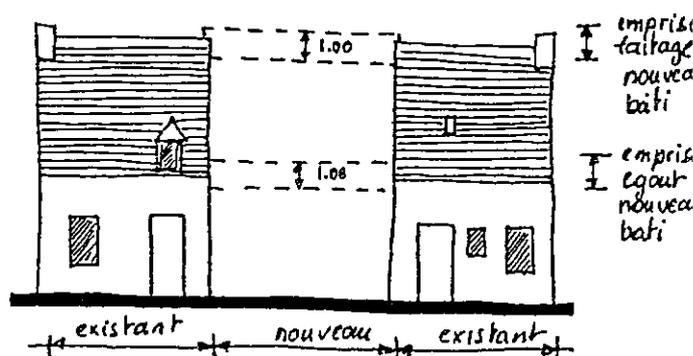
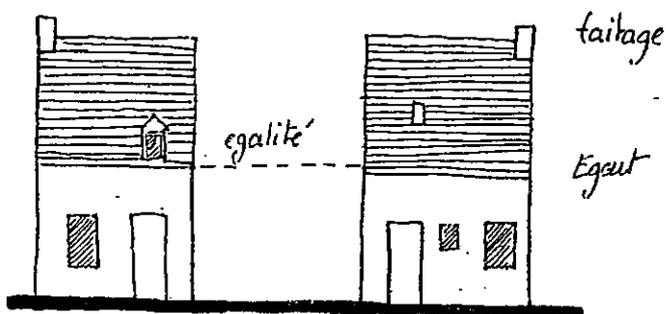
Croquis n° 2

Difference des niveaux d'égout des deux immeubles encadrant le nouveau inférieur à 1,50 m



Croquis n° 3

Égalité entre les niveaux d'égout des deux immeubles encadrant le nouveau



construction contigüe.

Cas particulier : la rue E. Renan du carrefour à l'anglaise à la rue du Docteur Le Mat.

Toute implantation de construction nouvelle devra respecter les dispositions suivantes :

- marquage de l'alignement de la voie ou place publique par la façade de l'immeuble à édifier

ou par un mur d'au moins 2 mètres de hauteur dans les îlots 3, 4, 6 et 7 (côté Esplanade), 9 et 10.

- retrait possible de la façade de l'immeuble; dans ce cas l'alignement sera marqué par un mur bas (inférieur à 1 m 20) éventuellement surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, ou par une haie vive doublée ou non d'un grillage : îlots 5, 6 et 7 (côté rue E. Renan) et 8. 9.

D. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LES MITOYENNETES RYTHME LA LECTURE DE LA RUE

Deux cas sont à dissocier :

1) Le bourg et le port de Perros

. Les constructions donnant sur voie ou emprise publique seront édifiées d'une limite séparative à l'autre si la parcelle présente un linéaire sur voie inférieur à 10 m.

. Si la parcelle présente un linéaire de plus de 10 m., la construction sera appuyée sur au moins l'une des limites séparatives, et prolongée par une clôture ou un portail, le vide restant ne devant pas être inférieur à 1,20 m.

2) Ploumanac'h et La Clarté

La continuité sur rue sera réalisée soit par un mur maçonné (mur haut ou mur bahut surmonté d'un barraudage, le tout n'excédant pas 1,50 m.), soit par une haie vive.

E. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS DIFFERENTE ASSURE LE MOUTONNEMENT GENERAL DES TOITS

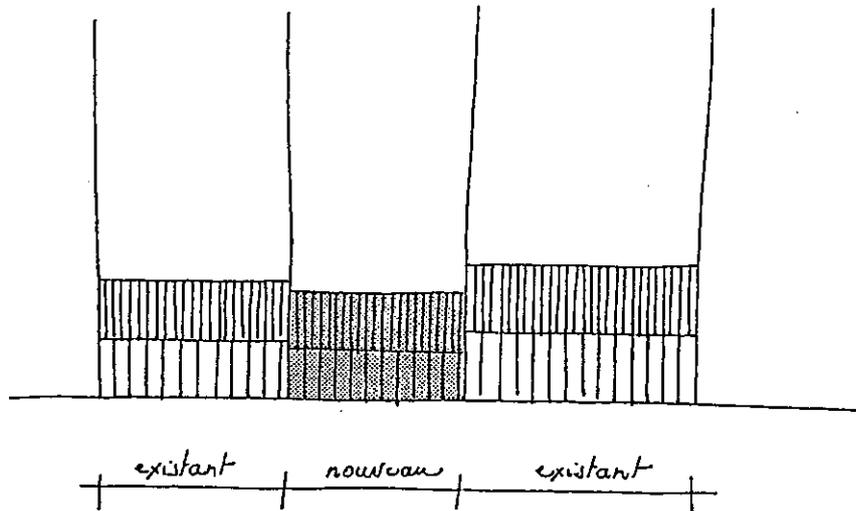
1) Règles générales applicables à l'ensemble des constructions.

a) Cas général :

. La hauteur des lignes d'égout et de faitage des constructions surélevées, écrêtées ou à édifier devra être en harmonie avec le gabarit général environnant avec une tolérance de plus ou moins 1 mètre de hauteur par rapport aux lignes d'égout et de faitage des immeubles limitrophes ou les plus proches.

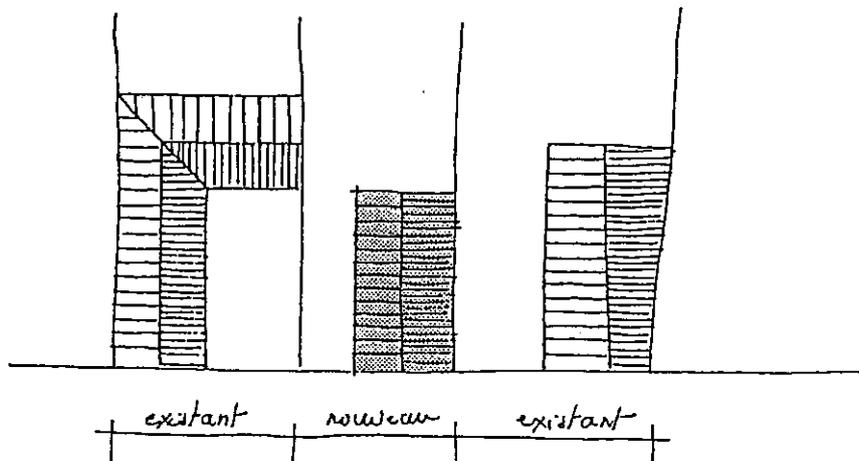
. Dans le cas de regroupement de parcelles ou pour les parcelles de plus de 10 mètres de façade sur rue, une tolérance de hauteur supplémentaire de 1,50 mètre pourra être admise sur 40 % au maximum de la longueur de façade.

Croquis n° 4



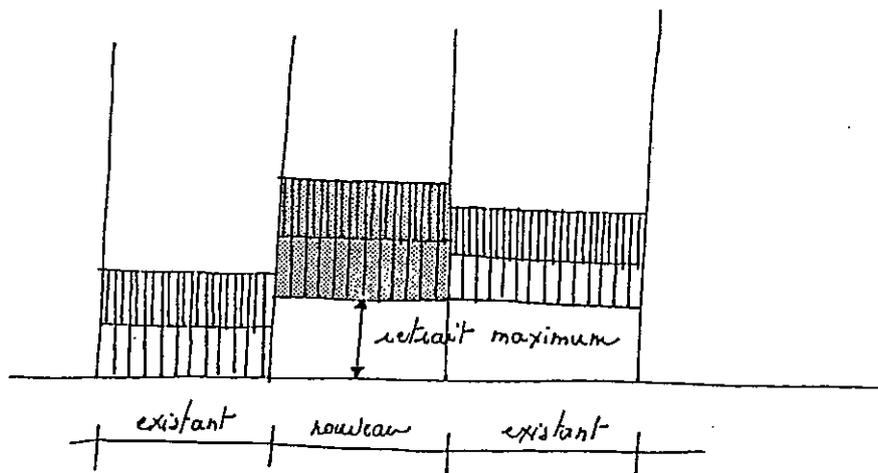
Implantation nouvelle
en limite de voie

Respect de la continuité
du front bâti sur rue



Implantation nouvelle
perpendiculaire à la voie

Respect de l'orientation
générale du faîtage



Implantation nouvelle
en retrait de la voie

- . En façade sur rue, la couverture ne devra abriter qu'un seul niveau de comble éclairé.
- . A coeur d'îlot, la hauteur des constructions sera définie de façon à ne pas créer d'émergence par rapport aux immeubles sur rue, vus depuis le domaine public attenant.
- . Les toitures terrasses :
 - . Sont autorisées sur rue sur 1/4 du linéaire de façade maximum.
 - . Sont autorisées à coeur d'îlot.

b) Dans le cas d'extension de bâtiments hors gabarit général :
ceux-ci devront être harmonisés avec ce gabarit selon les règles édictées dans le paragraphe précédent.

c) Dans le cas d'une construction nouvelle à édifier entre un bâtiment hors gabarit : trop haut et un bâtiment conforme au gabarit.

Afin d'accompagner la différence de hauteur avec le tissu urbain environnant, les lignes d'égout et de faîtage devront se situer :

- . par rapport à l'immeuble trop haut :
 - à, au maximum, un niveau au dessous de ses lignes d'égout et de faîtage.
- . par rapport à l'immeuble conforme au gabarit général :
 - à, au maximum, un niveau au dessus de ses lignes d'égout et de faîtage.

d) Dans le cas d'une construction nouvelle à édifier entre un bâtiment hors gabarit : trop bas et un bâtiment conforme au gabarit.

Afin d'accompagner la différence de hauteur avec le tissu urbain environnant, les lignes d'égout et de faîtage devront se situer :

- . par rapport à l'immeuble trop bas :
 - à, au minimum, un niveau au dessus de ses lignes d'égout et de faîtage
- . par rapport à l'immeuble conforme au gabarit général :
 - à, au maximum, un niveau au dessous de ses lignes d'égout et de faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylones, antennes, candélabres, ...

2) cas particuliers

a) Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas dans les cas d'implantation suivants:

- . sur les parcelles en forte pente,
- . sur les parcelles contigues à celles ou figurent des bâtiments hors gabarit.

Dans ces deux cas, la hauteur reste à l'appréciation conjointe du Maire et de l'architecte des Bâtiments de France, les principes suivants seront adoptés:

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylones, antennes, candélabres, ...

2) Secteurs particuliers : dans le bourg de Perros

Rue des Sept îles, de la place de la Mairie vers la mer:

Coté gauche:

Toute opération immobilière devra prendre en compte les hauteurs des deux immeubles d'angles. Le concepteur s'attachera à réduire visuellement la hauteur des deux pignons disgracieux. La composition ira décroscendo vers le centre de la façade, qui se situera plus bas que les deux immeubles existants. On s'efforcera de retrouver les lignes de corniches et de bandeaux de l'existant. Les bâtiments situés entre ces deux immeubles ne peuvent servir de référence.

Coté droit:

La perception actuelle de la rue peut être modifiée. Le parti général est de composer une façade en relation avec le coté gauche de la rue, et les immeubles de la place de la Mairie. La façade ira décroscendo de la place de la Mairie vers la mer. Les immeubles à prendre en référence seront:

- l'immeuble d'angle rue des Sept îles, rue de la Mairie,
- l'immeuble récent situé sur la rue des Sept Îles, entre la rue de Croas ar Skin et le chemin de la Messe,
- l'immeuble récent situé à droite, rue du chemin de la Messe, près de la place de la Mairie.

Ilot rue des Sept îles, rue du chemin de la Messe

Dans l'optique d'une opération de reconstitution d'ensemble du centre, la restructuration de cet îlot est souhaitable, afin de redessiner des façades sur rue et de composer le grand vide urbain servant de parking.

Les hauteurs sur la rue des Sept Îles et le chemin de la Messe devront être inférieures à celles définies précédemment : deux niveaux minimum avec rattrapage aux extrémités.

Le centre bourg

Les deux alignements bordant le boulevard Aristide Briand à partir de la parcelle formant l'angle avec la rue du Maréchal Foch, la place de la Mairie et le boulevard Georges Clémenceau jusqu'à l'angle de la rue A. France.

Tous les immeubles compris le long de ces deux alignements auront comme hauteur maximum, celle des immeubles les plus hauts, sans tenir compte de la hauteur des immeubles contigus.

Ceci afin d'homogénéiser et de densifier le centre, dont l'échelle de référence est celle des constructions récentes.

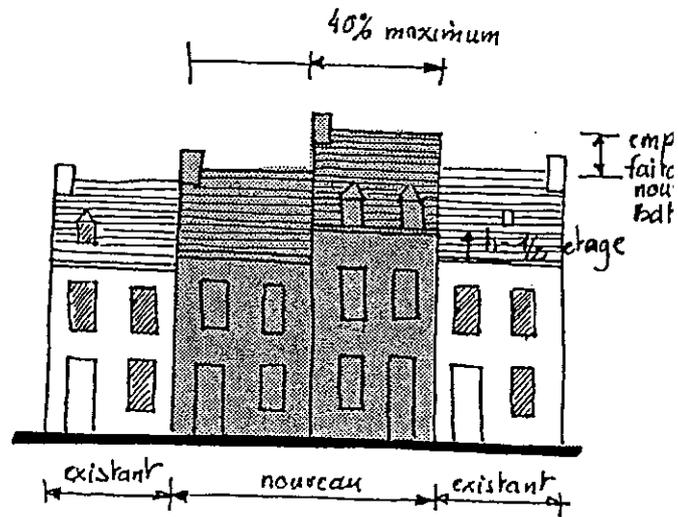
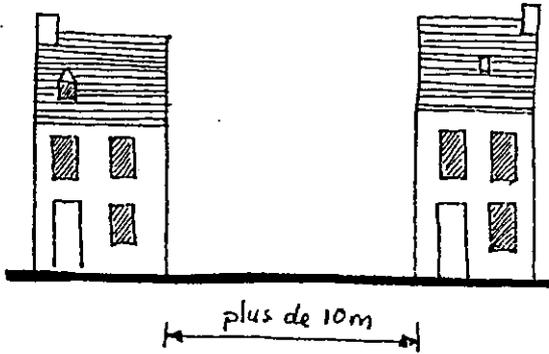
Afin de ne pas entraver l'imagination des concepteurs, peu de règles sont données pour l'aménagement de ces secteurs.

La ZPPAUP est ici prise en compte plus dans l'esprit que dans la forme.

Les projets seront donc soumis à l'appréciation du Maire et de l'Architecte des Bâtiments de France, en fonction du programme d'aménagement global du quartier.

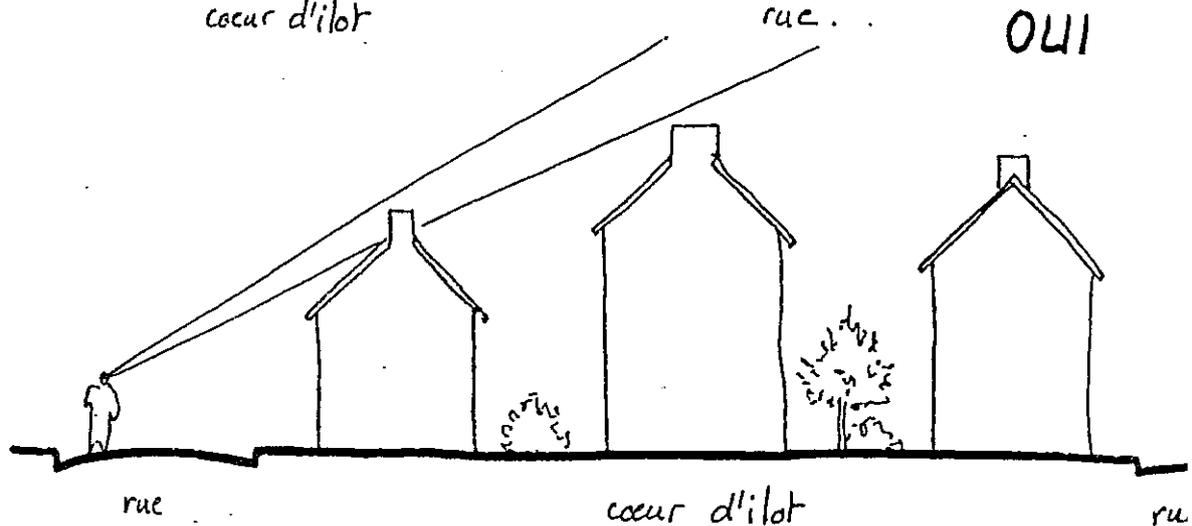
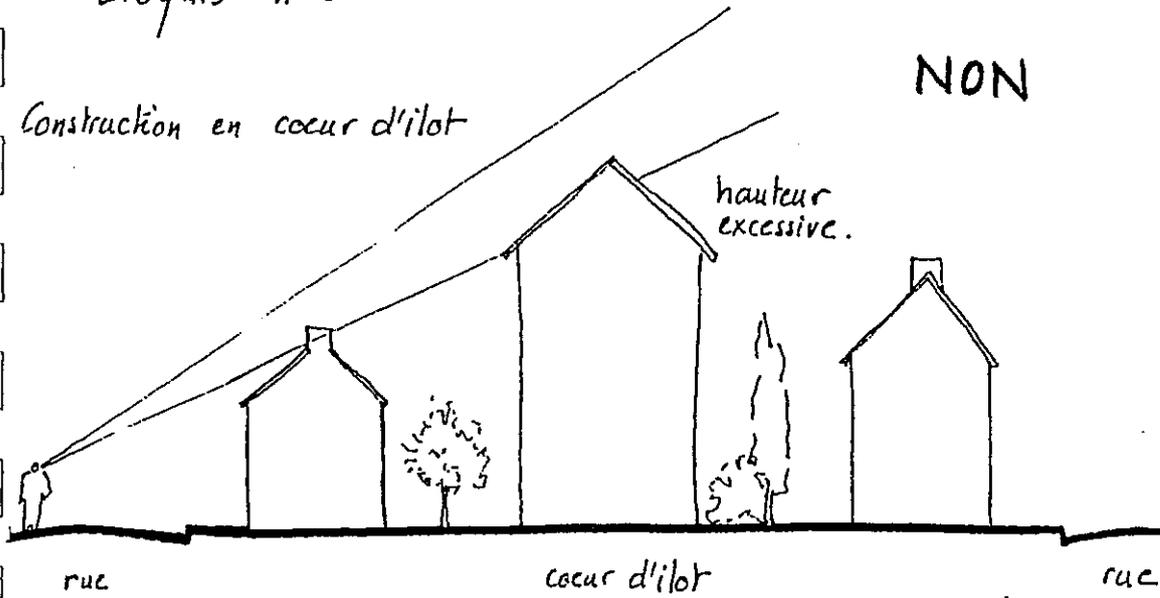
Croquis n°5

Régroupement de parcelles ou
parcelles de plus de 10 m de façade



Croquis n°6

Construction en cœur d'îlot



. les hauteurs des constructions futures seront d'autant plus faibles que la pente habituelle du terrain est forte (croquis n°9 bis).

.L'épannelage des constructions futures devra permettre de rattraper graduellement les fortes différences de hauteur entre les bâtiments les plus bas et les bâtiments les plus hauts. (croquis N° 9 bis).

b) secteur particulier : le port

Un certain nombre d'immeubles situés sur le port sont très hauts par rapport à l'épannelage général. Il s'agit de l'immeuble du Levant et des Huniers, de l'immeuble la Frégate situé boulevard Anatole le Braz, près de la capitainerie.

De part et d'autre de ces immeubles, des recompositions de façades sont souhaitées, afin d'accompagner les différences de hauteurs avec le tissu urbain plus traditionnel.

Toute proposition prendra en compte les immeubles existants et assurera un rattrapage qui se situera:

- au maximum à deux niveaux de moins des immeubles contemporains repérés
- au maximum à un niveau de plus des immeubles conformes au gabarit si la couverture est de type traditionnel (à 2 pentes) ou à la hauteur de l'acrotère si la couverture est en terrasse.

Ces cas particuliers doivent suivre l'esprit de la ZPPAUP et pourront évoluer en fonction du projet présenté. Ils restent soumis au double avis du Maire et de l'Architecte des Bâtiments de France.

c) Sous secteur IIa :

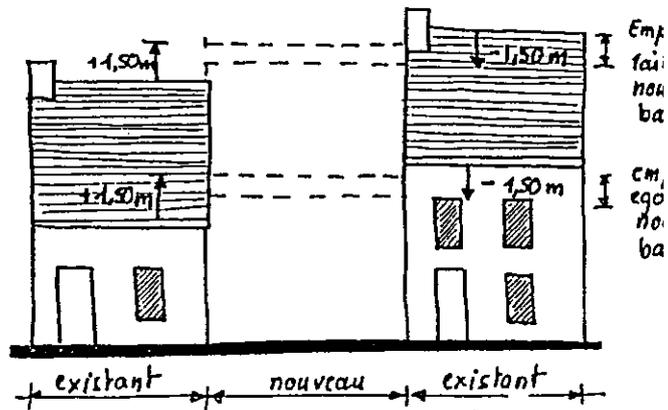
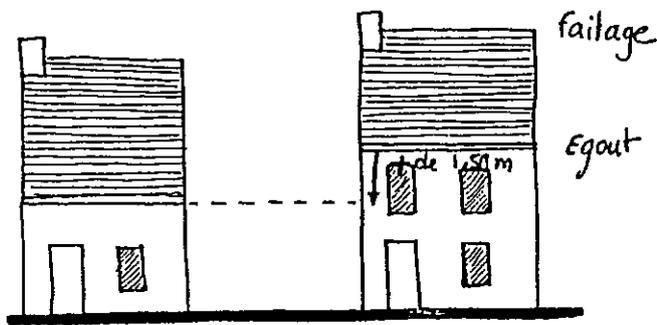
1°) la rue E. Renan du carrefour à l'anglaise à la rue du Dr Le Mat

Pour les constructions à surélever, écrêter ou édifier, la différence d'altitude mesurée entre tout point du faitage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) et le niveau du sol naturel pris à son aplomb ne peut excéder les valeurs suivantes dans les îlots indiqués ci-après :

îlot 3	11 m. rue E. Renan 15 m. Esplanade de la Douane 14,50 m. rue transversale
îlot 4	11 m. rue Ernest Renan 13 m. Esplanade de la Douane 13 m. rue transversale
îlot 5	11 m. rue Ernest Renan 11 m. Esplanade de la Douane 11 m. rue transversale
îlot 6	6 m. rue E. Renan 13 m. Esplanade de la Douane
îlot 7	6 m. rue E. Renan

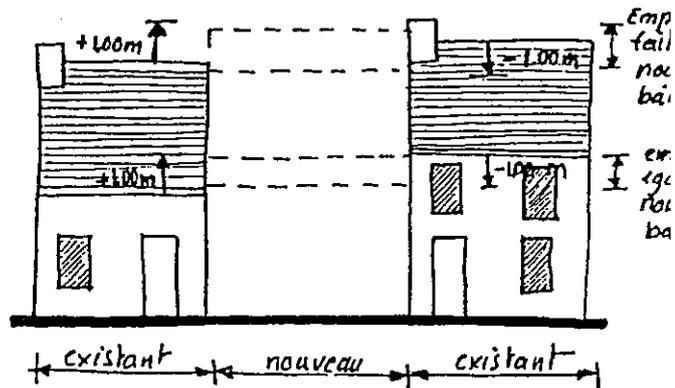
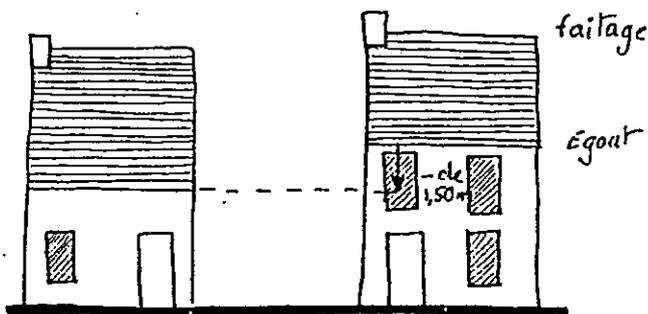
Croquis n° 7

Difference des niveaux d'égout des deux immeubles encadrant le nouveau supérieur à 1,50 m.



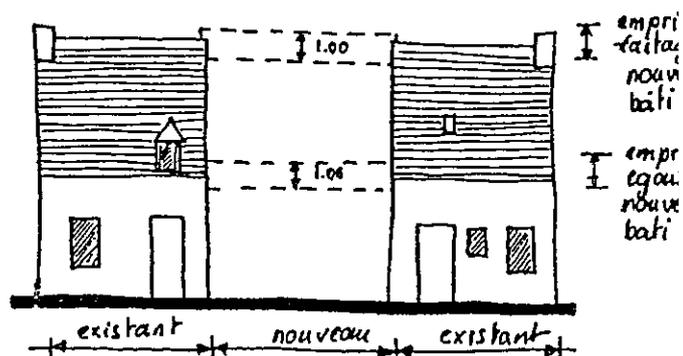
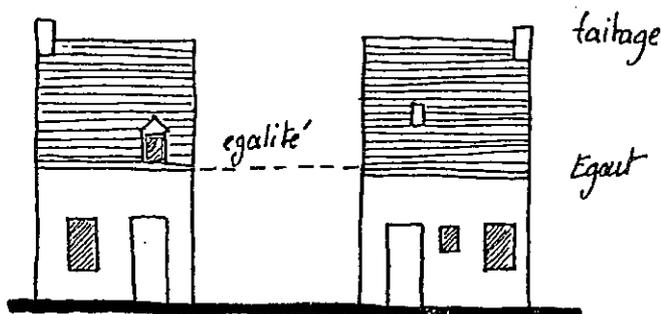
Croquis n° 8

Difference des niveaux d'égout des deux immeubles encadrant le nouveau inférieur à 1,50 m

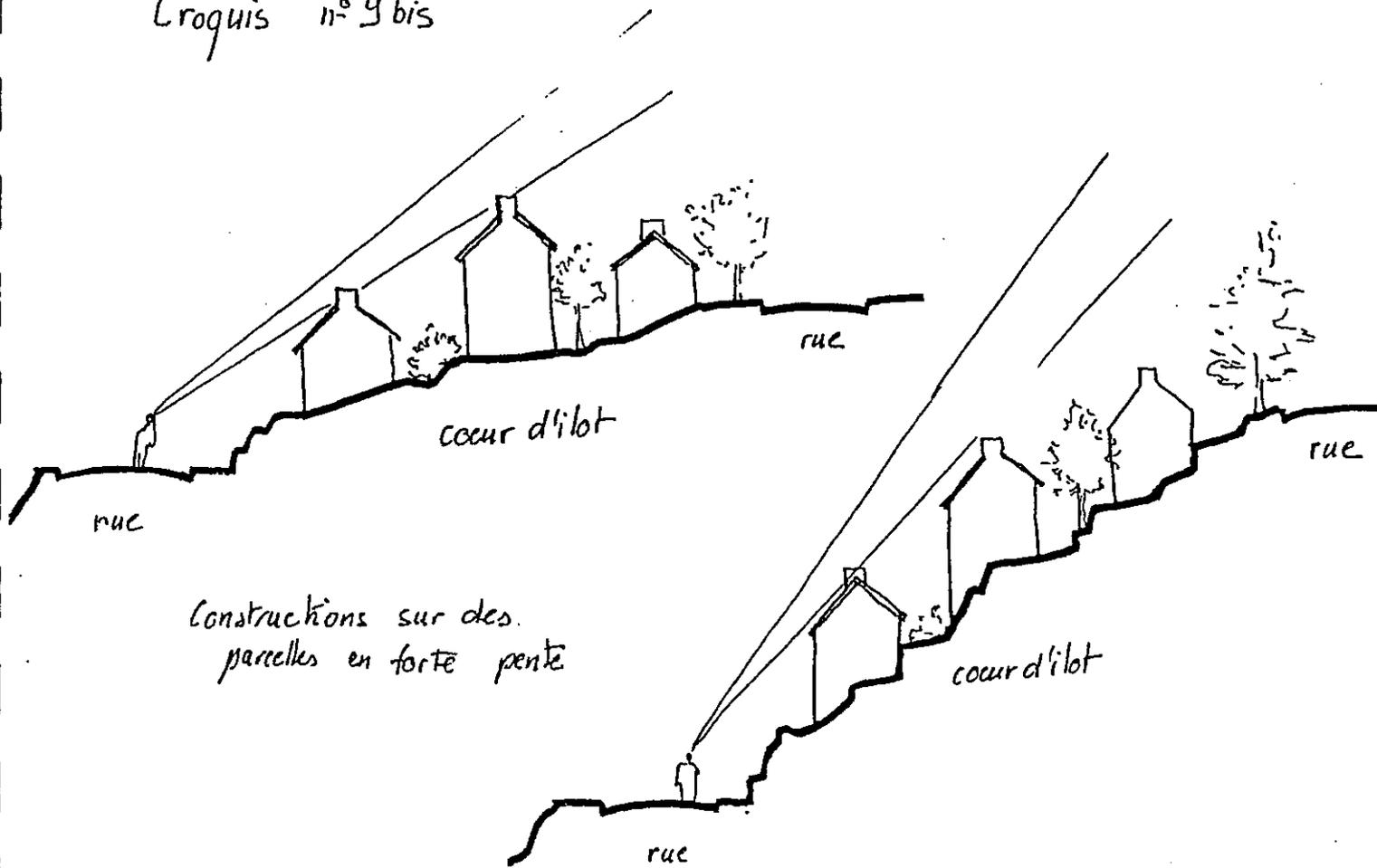


Croquis n° 9

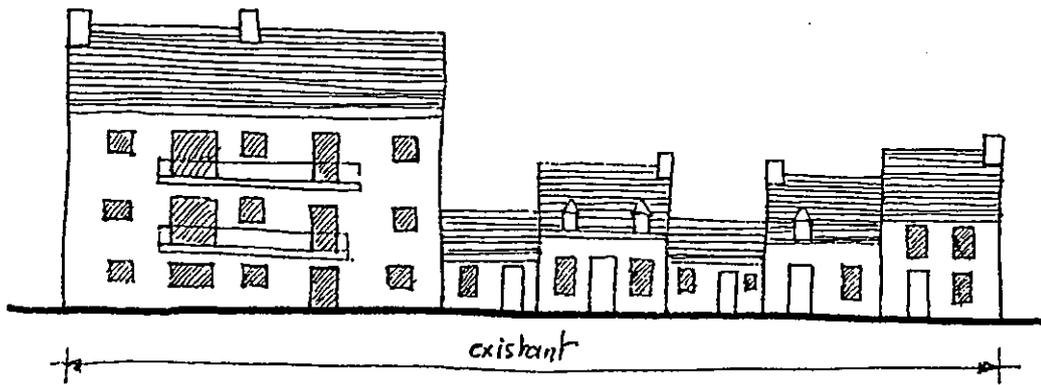
Egalité entre les niveaux d'égout des deux immeubles encadrant le nouveau



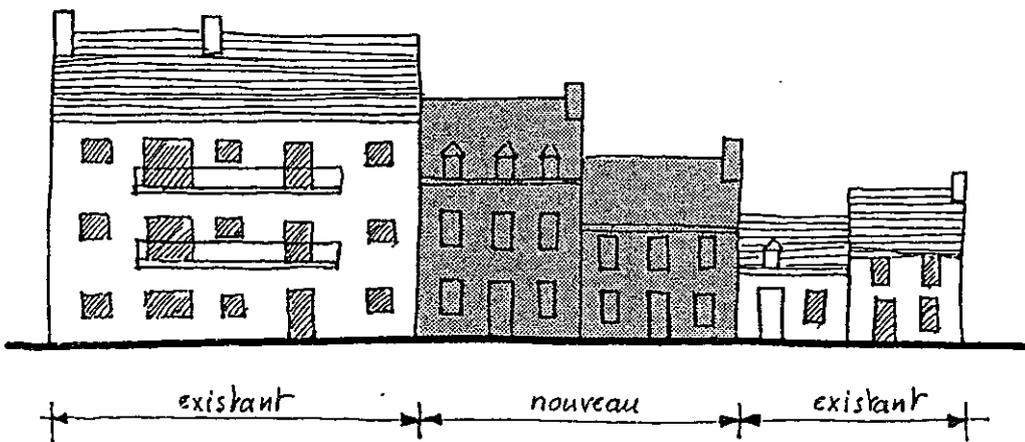
Croquis n° 9 bis



Constructions sur des parcelles en forte pente



Constructions contiguës à un bâtiment hors gabari



SECTEUR III
Secteur d'urbanisation
diffuse

A. LES PROTECTIONS

Sont protégés:

. Les immeubles classés Monuments Historiques ou Inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, régis par les règles de protection édictées par la loi du 31.12.1913.

. Les constructions appartenant au patrimoine protégées au titre de la ZPPAUP repérées (voir liste jointe en annexe en fin de règlement, repérage par adresse et par n° de parcelle cadastrale). Ces immeubles seront, autant que faire ce peut conservés, entretenus et restaurés.

. Les espaces boisés à caractère forestier, repérés sur le plan « zonage et protection ».

. Les arbres dont la silhouette est majeure, les arbres monumentaux et les essences exotiques rares propre à la station balnéaire.

. Les clôtures à caractère traditionnel, constituées de murs des moellons maçonnés, enduits ou non.

L'ensemble de ces protections sera, autant que faire ce peut, conservé, entretenu ou restauré.

B. LE DECOUPAGE PARCELLAIRE RYTHME LE PAYSAGE

Toutes les règles énoncées dans le présent règlement prennent pour base le découpage parcellaire actuel.

En cas de regroupement de parcelles l'opération d'ensemble devra intégrer les règles édictées par le présent règlement.

La trace originelle du parcellaire devra se lire sur le couverture et les façades de la nouvelle entité.

C. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE LONG DES VOIES ASSURE LA MISE EN SCENE DU TISSU BÂTI ET DES ESPACES PUBLICS

L'implantation des constructions devra respecter le caractère du tissu existant dont la spécificité est celle d'un habitat pavillonnaire diffus.

Toute implantation nouvelle s'effectuera en relation directe et étroite avec les constructions avoisinantes et la topographie du site:

- soit en confortant la continuité du front bâti sur rue par une implantation en limite de voie et d'emprise publique principale.
- soit en soulignant l'orientation générale des façades par une implantation perpendiculaire à l'axe de la rue.
- soit en retrait par rapport à la voie. Dans ce cas l'implantation nouvelle devra tenir compte de la nature du relief et des plantations existantes.

D. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LES MITOYENNETES RYTHME LA LECTURE DE LA RUE

Les constructions pourront ne pas être implantées en limites séparatives, sauf dans le cas où on observe une continuité du front bâti sur voie publique. Les marges d'isolement devront prendre en considération l'implantation des constructions avoisinantes, les plantations existantes et le relief du terrain.

E. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS DIFFERENTE ASSURE LE MOUTONNEMENT GENERAL DES TOITS

Afin de déterminer la hauteur future d'un bâtiment on se reportera au découpage en sous-secteurs. Les hauteurs à prendre en compte sont déterminées de la façon suivante :

Les extensions et surélévations des bâtiments existants et les constructions nouvelles ne pourront excéder :

Sous secteurs A:

. un rez de chaussée et un comble aménageable, soit 3,50 m à l'égout et 8,50 m au faitage.

Sous secteur B:

. un rez de chaussée plus un étage surmonté d'un comble aménageable, soit 6 m à l'égout et 11 m au faitage.

Sous secteur C:

. un rez de chaussée plus deux étages surmontés d'un comble aménageable, soit 9 m à l'égout et 13,50 m au faitage.

SECTEUR IV
Les espaces paysagers

Ce secteur constitue un espace naturel, principalement situé le long de la côte et dans les vallées, qui pour des raisons paysagères est inconstructible. Seuls sont admis les travaux et aménagements limitativement énumérés par le Code de l'Urbanisme, (articles L.146-6, R 146-1, R 146-2).

Dans le cadre de ces travaux et aménagements autorisés, les conditions de réalisation au titre de la ZPPAUP sont les suivantes :

A. LES PROTECTIONS

Sont protégés:

. Les immeubles classés Monuments Historiques ou Inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, régis par les règles de protection édictées par la loi du 31.12.1913.

. Les constructions appartenant au patrimoine protégées au titre de la ZPPAUP repérées (voir liste jointe en annexe). Ces immeubles seront, autant que faire ce peut conservés, entretenus et restaurés.

. Les espaces boisés à caractère forestier, repérés sur le plan « zonage et protection ».

. Les arbres monumentaux et les essences exotiques rares propre à la station balnéaire dont la silhouette est majeure.

. Les clôtures à caractère traditionnel, constituées de murs des moellons maçonnés, enduits ou non.

L'ensemble de ces protections sera, autant que faire ce peut, conservé, entretenu ou restauré.

B. EXTENSION DES BATIMENTS EXISTANTS

Toute extension devra respecter la volumétrie originelle. Elle ne devra pas aboutir à la création de logements supplémentaires mais seulement à l'extension de logements existants. Elle sera limitée à une surface de 35 m² par unité foncière, et non par nombre de bâtiments existants sur cette unité.

C. PARCELLAIRE ET TRAME VEGETALE

1°) LE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES PRIVATIFS

Constat :

Les espaces boisés et les arbres isolés de qualité, représentent un patrimoine paysager qu'il convient de conserver. (voir chapitre concernant les protections).

L'impact paysager de ce secteur est majeur, le parcellaire et la trame végétale (talus plantés, haies vives, arbres de haute tige de caractère forestier ou isolés) participent à l'image de Perros-Guirec.

La végétation importante adoucit les lignes rigides des constructions et du relief, et la présence de nombreux arbres monumentaux ou d'essences exotiques rares ponctuent le paysage.

Règle :

. L'ensemble des éléments constitutifs du paysage de Perros-Guirec, sera conservé et entretenu. La trame végétale pourra être renforcée en favorisant le choix d'essences locales ou caractéristiques de la station balnéaire.

Les arbres seront conservés durant leur durée de vie normale. Ils seront remplacés par des sujets de même espèce.

Les arbres isolés, les alignements ou les massifs d'arbres seront maintenus, en cas de nécessité d'abattage dûment justifiée par un expert, ces arbres seront remplacés. Dans ce cas, on procédera à partir d'un plan de phasage dans le temps, afin d'éviter les coupes à blanc.

. Pour tout projet d'aménagement, il devra être fourni un repérage précis des arbres et espaces boisés de la parcelle, afin de définir les possibilités d'insertion des constructions, en conservant les sujets les plus intéressants.

. Pour les espaces à usage de circulation auto et de stationnement, on se reportera aux règles et recommandations préconisées dans le chapitre suivant "le traitement des espaces libres publics."

2°) AMENAGEMENTS DE VOIRIES

a) Les voiries existantes

L'aménagement sera réalisé sur l'assiette des anciens chemins en conservant les éléments les constituant : talus, haies complantées ou non, arbres d'alignement, murets. Dans le cas d'un élargissement de la voie, celui-ci s'effectuera en préservant la végétation sur au moins un des deux bas-côtés existants avec obligation de replanter des végétaux de même essence.

b) Les voiries à créer

Elles respecteront l'aspect de la trame viaire ancienne et devront s'adapter au profil du terrain naturel. Les aires de stationnement seront délimitées par des haies, talus, arbres ou murets. Elles seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.