



PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE TREGUIER

**ENQUETE PUBLIQUE DU 2 NOVEMBRE AU 3 DECEMBRE
2021**

Arrêté de Monsieur le Président de Lannion Trégor Communauté
AR n°21/256 du 29 septembre 2021
Dossier E 21000144/35

AVIS ET CONCLUSIONS

Anne RAMEAU
Commissaire enquêtrice

Table des matières

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | Généralités | 4 |
| 1-1 | Contexte de l'enquête | 4 |
| 1-2 | Objet de l'enquête..... | 4 |
| 2 | Déroulement de l'enquête | 5 |
| 2-1 | Phase préalable à l'enquête | 5 |
| 2.2 | Phase d'enquête publique..... | 6 |
| | Mise à disposition de l'information..... | 6 |
| | Déroulement des permanences | 6 |
| | Clôture de l'enquête..... | 6 |
| 2-3 | Phase à l'issue de l'enquête | 6 |
| | Bilan comptable de l'enquête et recueil des observations..... | 6 |
| | Procès-verbal de synthèse..... | 7 |
| | Mémoire en réponse..... | 7 |
| 3 | Observations et questions..... | 7 |
| | Procédure..... | 7 |
| | Démarches et contenu du dossier..... | 8 |
| | Demandes individuelles | 9 |
| | Aménagement global | 10 |
| | Règlement..... | 11 |
| | Mise en œuvre du programme..... | 13 |
| | Programmation des OAP | 14 |
| | OAP Port de commerce et port historique | 15 |
| | OAP Bois de l'Evêché..... | 16 |
| | OAP Couvent des Sœurs du Christ..... | 17 |
| | Commerces | 17 |
| | Conclusion..... | 18 |

1 Généralités

1-1 Contexte de l'enquête

Tréguier (2437 habitants en 2016), ancienne cité épiscopale recèle des patrimoines exceptionnels en matière de paysage par son implantation dominant les abers du Jaudy et du Guindy, dans sa structure urbaine préservée, et dans l'extrême qualité de son patrimoine bâti ; celui-ci est à caractère religieux, lié à la fonction passée d'évêché et d'accueil de nombreuses congrégations religieuses, mais aussi domestique avec une architecture souvent savante, et dont la mise en œuvre est particulièrement soignée.

Si les atouts patrimoniaux de Tréguier représentent un potentiel à mettre en valeur, la ville connaît également un certain nombre de faiblesses. Depuis les années 1960, elle s'est essentiellement développée autour de son centre historique, sous des formes urbaines souvent peu qualitatives de lotissements. De nombreuses activités se sont implantées sur les communes riveraines, affaiblissant par là-même le cœur historique, qui se dépeuple. La ville a peu à peu tourné le dos à son port, dont les espaces eux-mêmes sont dégradés, et les bâtis discordants.

Le devenir du patrimoine bâti de ses anciens couvents depuis le départ des congrégations religieuses se pose, tandis que le bâti domestique à usage d'habitat est en partie vacant, ou occupé de petits logements pas toujours confortables ni restaurés dans les « règles de l'art ». La sur-densification des cours et des cœurs d'îlots par des constructions de qualité médiocre et / ou précaire, au profit d'artisans ou de commerces, engendre des impossibilités d'habiter et / ou de restaurer certaines façades arrière des maisons.

1-2 Objet de l'enquête

Les sites patrimoniaux remarquables (SPR), appelés jusqu'en 2016 secteurs sauvegardés, ont été instaurés en 1962 par la loi Malraux sur des zones urbaines présentant "un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non" (article L 313-1 du Code de l'Urbanisme). Leur objectif est de protéger le patrimoine de destructions ou restaurations inadaptées, tout en favorisant sa mise en valeur et son évolution harmonieuse, en adéquation avec les fonctions urbaines contemporaines et les besoins de sa population. Cette démarche s'étend à un ensemble urbain et non aux seuls monuments historiques. L'ordonnancement des façades, l'unité des toitures, l'agencement des rues, des places, des parcs, etc., sont autant d'éléments constitutifs de l'identité d'un SPR.

Le PSMV est un document d'urbanisme qui fixe, parcelle par parcelle, les règles et prescriptions de mise en valeur spécifiques à chacun des immeubles et des espaces situés dans le périmètre du site patrimonial remarquable. Sa particularité est de s'appliquer à l'intégralité des bâtiments, publics comme privés, aux intérieurs comme aux extérieurs. Il encadre également tout aménagement des espaces publics.

La procédure est menée conjointement par l'État (Direction Régionale des Affaires Culturelles), maître d'ouvrage, et Lannion-Trégor Communauté, compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme, en étroite collaboration avec la Ville de Tréguier, en charge de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

L'élaboration du PSMV a été confiée à un groupement pluridisciplinaire composé de 5 agences¹ ; il a travaillé en lien avec les collectivités, l'Architecte des Bâtiments de France et le Service de l'Inventaire général de la Région Bretagne d'habitat, de mobilité, d'emploi et de services. Le PSMV est donc un projet urbain intégrant à la fois l'identité patrimoniale du site et la diversité des usages de la ville.

¹ Jorand-Mongkhoun, architectes-urbaniste ; L'atelier urbain, urbanistes ; Topodoc, historienne du patrimoine ; Toporama, paysagistes ; Archæb, architectes du patrimoine

Au-delà de la préservation du patrimoine présent sur ce périmètre, la démarche de sauvegarde poursuit trois objectifs :

- Renforcer l'identité architecturale, urbaine et paysagère de la ville, en approfondissant la connaissance du patrimoine et en promouvant une politique patrimoniale plus dynamique.
- Avoir un document d'urbanisme qui soit en résonance avec les politiques communautaires dans les domaines de l'habitat, de la cohésion sociale et culturelle, des mobilités, de l'attractivité économique, du tourisme, de la qualité du cadre de vie et de l'espace public...
- Inscrire les enjeux du développement durable et les préoccupations énergétiques

2 Déroulement de l'enquête

2-1 Phase préalable à l'enquête

Le 14 septembre 2021, le conseiller délégué du tribunal administratif de Rennes nomme Anne RAMEAU, commissaire chargée de diligenter l'enquête.

Après contact pris avec le service urbanisme de LTC, une réunion préparatoire s'est tenue le 23 septembre à la mairie de Tréguier, en présence de M Guirec ARHANT, maire de Tréguier ; Mme Emmanuelle LE CARVENNEC, conseillère déléguée à l'urbanisme ; Mme Amandine DEROUARD de l'Atelier Urbain, Mme Cécile PEDRON, directrice générale des services adjointe de la mairie de Tréguier ; Mme Fanny GODE, responsable urbanisme de la mairie de Tréguier ; Mme Marianna FUSTEC, chargée de mission urbanisme et patrimoine à LTC

Lors de cette réunion ont été fixés :

- La période de l'enquête : du 2 novembre 9 h au 3 décembre 17 h
- Le lieu de consultation du dossier et des permanences : la mairie de Tréguier
- Les créneaux de permanences : mardi 2 novembre de 9h à 12h, mercredi 17 novembre de 9h à 12h, vendredi 3 décembre de 14 h à 17h.
- Les lieux d'affichage : siège de LTC, mairie de Tréguier et 11 points d'affichage sur la ville.
- La communication via les sites internet de LTC et de la mairie de Tréguier et les journaux locaux

L'enquête ne bénéficie pas d'un registre dématérialisé. Les observations peuvent être déposées dans le registre papier, par courrier et par mail à une adresse dédiée.

L'arrêté est finalisé et signé le 29 septembre par le président de LTC Monsieur Joël LE JEUNE (cf annexe 4-2 du rapport).

Publicité de l'enquête

Presse : Le 14 octobre, le 1^{er} avis d'enquête paraît dans Le Télégramme et Ouest France et le 2^e avis le 8 novembre, dans les mêmes journaux.

L'affichage, au format A2 fond jaune décor noir, est installé pour le 14 octobre selon les modalités convenues ; l'affichage électronique n'est pas autorisé à Tréguier et la ville n'utilise pas les réseaux sociaux.

Le 2 novembre, à l'ouverture de l'enquête, le dossier, ainsi que le registre d'enquête, sont paraphés et l'enregistrement des observations, des pièces jointes, des courriers ainsi que leur transmission sont formalisés. Les mesures sanitaires liées au COVID 19 sont également évoquées pour la tenue des permanences et la consultation des dossiers.

2.2 Phase d'enquête publique

Mise à disposition de l'information

La version papier du dossier d'enquête était consultable dans la salle de réunion en rez de chaussée de la Mairie de Tréguier. La version numérique était accessible sur un poste informatique dédié, à l'étage, ainsi que sur le site de LTC :

<https://www.lannion-tregor.com/fr/habitat-urbanisme/sites-patrimoniaux-remarquables/psmv-de-treguier.html>

L'information et le lien ont été mis en avant sur la page d'accueil du site de la mairie.

Les observations déposées dans le registre et par courrier ont été mises en ligne jusqu'à la clôture de l'enquête.

A noter que la salle de consultation étant accessible sans point d'accueil ni contrôle, le registre a été conservé au bureau d'accueil à l'étage. Une note explicative dans la salle expliquait la marche à suivre pour le dépôt des observations avec possibilité de rédiger un courrier sur place.

Des articles sont parus dans la presse régionale (le Télégramme le 30 octobre, Ouest France le 27 octobre) et locale (le Trégor le 4 novembre) et les permanences ont été rappelées.

Le président de l'association des commerçants a relayé l'information par mail auprès des adhérents.

La distribution de flyers dans les boîtes aux lettres le 25 novembre a relancé la sensibilisation du public.

La grande majorité des observations ont été déposées la dernière semaine, voire le dernier jour d'ouverture de l'enquête.

Le 25 novembre, j'ai visité les lieux emblématiques avec Monsieur Guirec ARHANT, Maire de Tréguier et Madame LE FUSTEC. Cette visite guidée m'a permis de constater l'avancement de certains aménagements, de visualiser les projets futurs et d'échanger sur les démarches entreprises pour sensibiliser les propriétaires.

Le 2 décembre, j'ai rencontré Monsieur LEFORT, Architecte des Bâtiments de France et, en visioconférence avec Monsieur le Maire, nous avons échangé sur les aspects généraux de la démarche, les conditions de ses interventions et des points de procédure et de règlement.

Les points abordés au cours de ces échanges ont été repris au travers de mes questions du PV de synthèse.

Déroulement des permanences

Pour chaque permanence, les mesures particulières liées à la pandémie de la COVID 19 ont été mises en place : gel hydro alcoolique, nettoyant de surface désinfectant, distanciation et port du masque.

Les moyens mis à disposition ont permis à ces visites de se dérouler dans de très bonnes conditions.

En dehors du dossier, des tableaux synthétiques et des brochures explicatives étaient mises à disposition du public.

La fréquentation s'est concentrée sur la dernière permanence, l'intérêt pour l'enquête ayant été probablement ravivé par la distribution des flyers dans les boîtes aux lettres du secteur.

Les permanences se sont déroulées sans incidents et les visiteurs, au-delà de leurs interrogations personnelles, ont témoigné d'un grand intérêt pour la démarche globale.

Clôture de l'enquête

Le 3 décembre à 17h, à l'issue de la dernière permanence, le registre d'enquête a été clos et les documents collectés.

2-3 Phase à l'issue de l'enquête

Bilan comptable de l'enquête et recueil des observations

15 personnes ont été reçues et 14 personnes ont consulté le dossier hors permanence.

28 observations ont été déposées : 11 sur le registre, 9 par mails, 8 par courriers expédiés ou rédigés sur place. 2 observations constituent un complément à une observation préalablement déposée. Les observations déposées le 3 décembre par la CCI et la DDTM ont été intégrées dans le retour des PPA.

Les remarques se répartissent comme suit :

- 12 demandes individuelles portant sur 10 bâtiments dont 4 répertoriés « jaunes » (immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'aménagement publiques ou privées).
- 4 sur l'aménagement global dont 3 ciblées sur certaines rues
- 4 sur le contenu du dossier et la démarche
- 2 sur le règlement
- 2 sur les commerces
- 9 sur les OAP : 1 sur l'OAP du Bois de l'Evêché, 1 sur le couvent des Sœurs du Christ et 7 sur l'OAP du port (dont 3 en provenance d'institutionnels DDTM, CCI, Eskale Armor et 2 relatives au chantier du Jaudy)

Elles ont été reprises par ordre chronologique et par thème dans le procès-verbal de synthèse.

Procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse a été remis le 9 décembre à Lannion Trégor Communauté représenté par Monsieur Etienne ROISNET, du service urbanisme de LTC.
(Cf Annexe 4-9 du rapport pages 154 à174)

Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse m'a été adressé par courriel le 17 décembre et je l'ai reçu par courrier le 21 décembre.
(Cf Annexe 4-10 du rapport pages 174 à186)

3 Observations et questions

L'intégralité des observations formulées par le public, mes questions et les réponses formulées par LTC, figurent dans le mémoire en réponse annexé à la partie 1 du rapport.

Dans le mémoire en réponse (Rapport annexe 4-10, pages 174 à 181), les réponses individuelles ont donné lieu à un avis suite à l'analyse conjointe ville de Tréguier/ABF/LTC et le cas échéant à la notification de l'évolution du dossier du PSMV.

Pour chaque thème, ont été repris les observations /remarques du public, les avis des personnes publiques, mes questions et les réponses apportées par LTC. Ces éléments sont suivis de mes appréciations.

Procédure

Les différentes étapes de la procédure ont été respectées et les conditions d'accès au dossier et aux permanences étaient satisfaisantes.

La publicité légale de l'enquête a été renforcée par des articles explicatifs dans la presse régionale et locale et un rappel, en amont des permanences. J'ai pu constater l'efficacité de la distribution des flyers dans les boîtes aux lettres, dispositif réalisable sur un périmètre circonscrit.

Le PSMV est un sujet présent dans les esprits depuis un certain nombre d'années ; il a fait l'objet de réunions d'informations et de démarches de sensibilisation des propriétaires et il est de plus en connexion avec des programmes en cours.

Je considère que le public a bénéficié d'une information suffisante et a pu s'exprimer dans de bonnes conditions.

Démarches et contenu du dossier

Observations du public

R-004, R-005, M-009 : Propositions relatives à la communication ; demande de projections concrètes, de définition des priorités et des éléments budgétaires

C-005 : Demande de données actualisées sur la vacance des commerces et logements.

REPONSE DE LTC :

- Le PSMV est un document d'urbanisme qui donne un cadre aux futurs projets mais ne constitue par un projet opérationnel. Le plan pluriannuel de mise en valeur du patrimoine (PPMVP) liste en revanche les actions engagées ou à venir.

3 réunions publiques ont été organisées en novembre et décembre 2019 pour présenter le dossier de PSMV mais la situation sanitaire et l'attente d'une date pour le passage en commission nationale ont fait que le temps entre ces réunions et l'enquête publique a été beaucoup plus important que prévu.

Par ailleurs, une démarche participative dans le cadre du projet « Tréguier demain » avait été menée en 2018. Des réunions de quartier ont été organisées jusqu'en décembre 2019 (pause en raison des élections) et des réunions publiques ont eu lieu en 2020 et 2021 dans le cadre de l'OPAH RU qui constitue un outil pour la mise en œuvre opérationnelle des objectifs du PSMV.

- Le rapport de présentation pourra être actualisé sur le sujet de la vacance : intégration des données de l'OPAH RU sur le logement, exposé de l'évolution positive du commerce depuis la rédaction du diagnostic.

AVIS DE LA MRAe :

Avis du 18 novembre 2019

Considérant que l'élaboration du PSMV n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine, la MRAe décide qu'elle n'est pas soumise à évaluation environnementale.

AVIS DES PPA :

Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture

Avis du 7 juin 2021 : favorable à l'unanimité, avec proposition de plan

Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable :

Avis du 15 novembre 2019 : favorable à l'unanimité.

Conseil municipal de Tréguier

Avis du 18 novembre 2019 : favorable à l'unanimité.

Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)

Avis du 1^{er} septembre 2021 : favorable sous réserve de prise en compte de deux remarques (mention de la loi « Littoral » dans la partie du règlement référençant les textes qui se superposent au règlement ; établissement d'un zonage et règlement particulier du Bois de l'Evêché).

Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)

Avis du 16 août 2021 : très favorable, soulignant la qualité de la démarche et de sa transcription dans le dossier.

MON APPRECIATION

Je tiens à souligner la qualité du dossier dont la lecture s'est avérée passionnante : clarté de la présentation, richesse de l'iconographie, clarté de l'argumentation.

J'ai partagé l'avis de certains pétitionnaires sur le manque de projection.

La réponse apportée a permis de clarifier l'objectif du document qui définit un cadre mais ne constitue pas un projet opérationnel. LTC mentionne le plan pluriannuel de mise en valeur du patrimoine (PPMVP) qui liste les actions engagées ou à venir.

Je constate que ce document n'est pas accessible au public et suggère une communication sur ce sujet pour répondre aux interrogations.

Le processus d'élaboration du PSMV a été très long et retardé par des contretemps. L'enquête publique intervient de façon décalée avec les démarches antérieures de communication, de sensibilisation et de concertation.

J'ai pu constater l'implication des élus et des services concernés pour mobiliser population et propriétaires et considère que le reproche de manque de communication n'est pas justifié.

Demandes individuelles

Observations du public :

R-001, R-002, R-007 : Questions relatives à la réhabilitation /restauration de bâtiments concernés par l'OPAH-RU.

R-009, M-003 et C-004, M-006 et C-008 : Questions relatives à des bâtiments catégorisés comme « immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées » (en jaune sur la légende).

C-006 (Diocèse) : Ancien monastère des Augustines. Demande d'emprise de constructibilité pour permettre la création de la résidence de vacances pour Aidants et Aidés dans le format prévu.

C-007, R-008 : Question ne relevant pas du périmètre de l'enquête

MES QUESTIONS :

Pouvez-vous expliciter les suites données au classement « jaune » ?

REPONSE DE LTC :

Les propriétaires concernés par l'OPAH-RU ont été informés et l'opération se poursuit.

Bâtiments « jaunes » :

Le règlement précise que ces immeubles ne peuvent faire l'objet d'aucuns travaux de confortation portant sur la structure qui permettrait de les pérenniser. Seuls des travaux d'entretien et d'étanchéité courant peuvent être autorisés.

L'effet de la prescription n'est pas immédiat à l'approbation du PSMV. La modification, la démolition ou la démolition /reconstruction de ces éléments est préconisée au cas par cas dans le cadre des modalités d'instruction des autorisations d'occupation du sol par les services compétents mais ne peut être imposée.

Si l'autorité compétente ne juge pas nécessaire, possible ou opportun de prescrire la démolition lors d'une opération, cette disposition ci-dessus ne devient pas pour autant caduque et peut être à nouveau imposée lors de travaux ou aménagements ultérieurs.

Une fois que ces constructions sont démolies, l'affectation du sol concernant leur emprise devient un espace libre dont la constructibilité est limitée au besoin par la superposition d'une autre légende (espace à dominante minérale ou végétale à créer par exemple) ou un encadrement par une OAP.

NB : M-003 et C-004 : Pas de possibilité d'extension lors de la reconstruction.

Projet couvent des Augustines

Ce projet qui garantit la réhabilitation des bâtiments et donc leur survie à long terme, tout en ayant une dimension sociale, économique et touristique, apparaît souhaitable. Une emprise constructible peut être envisagée en prévoyant la réduction de la hachure DV2 sur le jardin car cette réduction est mineure à l'échelle du SPR (le DV2 passe de 23,7% du SPR à 23,6%). Le projet sera à élaborer en étroite concertation avec l'ABF au sein de ce monument historique.

Il pourra être autorisé sous réserves, de prévoir une extension de l'aile 19^e dont le volume sera légèrement inférieur à celle-ci, une fermeture du cloître traitée à rez-de-chaussée vitré, une extension nord à rez-de-chaussée pour ne pas occulter la perspective sur la cathédrale, un alignement de ces trois parties sur leur façade ouest (sans dépassement contrairement à la proposition), une construction potentielle en limite ouest du site dont l'emprise et le gabarit s'harmonise avec les constructions voisines, une écriture architecturale très contemporaine

Modification du plan règlementaire : réduction de 777m² par rapport à l'emprise initiale de la hachure DV2 sur le site, ce qui représente 12% de la hachure initiale sur le site et moins de 0,9% de l'ensemble des espaces DV2 identifiés sur le SPR.

MON APPRECIATION

Je considère que les réponses apportées aux propriétaires sont claires notamment pour ce qui concerne les bâtiments dont la catégorisation en « jaune » a suscité des interrogations et inquiétudes quant aux conditions de leur démolition.

Je note la mise en compatibilité du règlement graphique avec le projet émergent de réhabilitation du couvent des Augustines qui vient opportunément compléter les actions de restauration du patrimoine religieux. Sa réalisation sera envisagée en concertation avec l'ABF pour garantir le respect du PSMV.

Aménagement global

Observations du public :

R-004, R-003, M-005 : Demandes relatives à l'aménagement de rues ou secteurs.

REPONSE DE LTC :

La rue Marcellin Berthelot est concernée par l'OAP Sœurs du Christ ; la venelle Pors Kerderrien fait partie du domaine privé du Conseil Départemental ; la requalification des rues Renan et Saint André fait partie de la réflexion globale mais la programmation sera liée aux contraintes budgétaires.

MES QUESTIONS :

- En dehors des OAP, des objectifs globaux ont-ils déjà été définis sur l'aspect des linéaires, places et rues (couleur des façades par exemple) ? Les restaurations seront-elles coordonnées afin de correspondre à ces objectifs ?
- L'amélioration du confort du bâti et la préservation du patrimoine sont-elles toujours compatibles ? En cas d'incompatibilité, quelle est la priorité notamment en ce qui concerne l'accessibilité ?
- Quelle est-votre position vis-à-vis de la location touristique ?
- Le plan de circulation va-t-il être revu, notamment pour les véhicules de gros gabarit, susceptibles d'endommager les rues et le bâti ?

- Le programme va entrainer la suppression de places de stationnement (le long des éléments patrimoniaux, places Charles de Gaulle et ND de Coatcolvezou). Quels projets sont envisagés pour l'offre de stationnement ?
- Lotissement du Gollot : pouvez-vous préciser l'objectif de l'intégration de ce quartier dans le SPR ?

REPONSE DE LTC :

- Une campagne de ravalement est en cours dans le cadre de l'OPAH RU mais aucun nuancier n'existe afin de permettre une certaine liberté dans les choix et une adaptation au cas par cas. La même équipe instruit tous les dossiers et est vigilante sur l'harmonie des places et rues.
- La mise en valeur du patrimoine constitue la priorité d'un PSMV mais les autres enjeux, notamment d'habitabilité, sont également pris en compte. Aucune généralisation ne peut être faite car chaque situation est étudiée au cas par cas et dans l'échange avec le pétitionnaire.
- La ville de Tréguier considère que le logement à l'année est prioritaire sur les résidences secondaires et touristiques.
- Il n'y a pas de réflexion en cours sur le plan de circulation mais l'interdiction des véhicules de gros gabarit dans certaines rues est envisagée.
- Il n'y a pas de perte de stationnement car la commune a aménagé dernièrement de nouveaux parkings à la place de friches urbaines (St André, Gambetta et rue Le Peltier) qui s'intègrent dans le site. De plus une augmentation de l'offre est possible dans l'OAP Stanco et prévue dans l'OAP Port sur le site des Anciennes Douanes (prévu pour être accessible à tous véhicules : cars, remorques, 2 roues, etc.) tandis que le projet en cours aux Sœurs du Christ prévoit du stationnement résidentiel.
- Le quartier du Gollot est intégré dans le SPR car il se situe entre le port et la ville ancienne et est très exposé depuis la rivière et ses rives. Il présente par ailleurs une cohérence architecturale.

MON APPRECIATION

Je note que si le PSMV constitue un cadre opposable, les réponses apportées sont de nature à rassurer les propriétaires : le programme laisse une marge d'adaptation pour concilier patrimoine et habitabilité et un espace à l'initiative individuelle sous réserve d'une intégration dans l'ensemble et de respect des règles de base.

Je considère que cette relative souplesse constitue un gage d'acceptabilité et d'appropriation du projet par la population.

Je constate qu'au-delà du PSMV, les préoccupations de circulation et de stationnement sont prises en compte sur l'ensemble du SPR.

Règlement

Observations du public

C-005 : Demande de précisions sur le type de plaque de numéro de maison et de luminaire extérieur apposés sur la façade.

C-003 : Demande de précisions sur l'article US2 (mixité fonctionnelle) et la définition du local commercial dans le cadre du changement de destination.

M-001 : Demande de révision de l'article US 4-1 relatif au traitement des façades en pans de bois.

REPONSE DE LTC :

- Type de plaque de numéro de maison et de luminaire extérieur apposés sur la façade. Ces aspects sont soumis à déclaration préalable puisqu'ils impactent l'aspect extérieur des constructions. Il est proposé de compléter le règlement :

p 33, ajout de « 5.4 Boîtes aux lettres, [...] plaque de numéro de maison, luminaires extérieurs : les plaques de numéro de maison doivent répondre au modèle en place sur la ville, à savoir des chiffres blancs sur une plaque émaillée bleue (disponible en mairie). Les luminaires extérieurs doivent s'insérer avec discrétion sur les façades

- Mixité fonctionnelle :

Le rapport de présentation p 394 sera actualisé avec la formulation suivante :

« Les commerces et services sont nombreux au sein du SPR et ne reposent pas uniquement sur le tourisme, avec une offre intéressante en commerces de bouche. Depuis 2015, les cellules commerciales sont peu à peu réinvesties, avec une difficulté désormais à répondre aux demandes des porteurs de projet. »

P 406 : ajout de « En 2021, 30 immeubles sont concernés par un projet de travaux dans le cadre de l'OPAH-RU » et d'une carte illustrative.

La destination commerce au sens du code de l'urbanisme (R151-27 et R151-28CU) regroupe pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques.

L'article US2 du règlement p 13 sera modifié de la façon suivante : : remplacement de « La capacité hôtelière des immeubles » par « la destination hôtelière des immeubles identifiés sur la carte en annexe 1 du règlement doit être préservée. » avec actualisation de l'annexe 1 (ajout des hôtels le Saint-Yves rue Colvestre et l'hôtel de l'estuaire place du Général de Gaulle).

- L'Article US 4 / US 4.1 / 3. Façades extérieures / 3.2 sera modifié :

« Les vernis ou lasures sont proscrits sur les pièces de charpente apparentes. Ces pièces doivent demeurer à l'état naturel, simplement traitées à l'huile de lin ou faire l'objet d'une peinture colorée en phase huileuse (ou équivalente compatible avec le support). »

AVIS DES PPA :

DDTM :

Demande de mention de la loi « Littoral » dans la partie du règlement référençant les textes qui se superposent au règlement ;

Demande de l'établissement d'un zonage et règlement particulier du Bois de l'Evêché, espace remarquable au sens de la loi Littoral.

MES QUESTIONS :

- Dispositions générales

Peut-on envisager que le règlement reprenne certaines dispositions explicitées dans le rapport de présentation voire dans le PLU (fondement réglementaire, rôle et prérogatives de l'ABF, liste des catégories de travaux soumis à demande d'autorisation) ?

Le PLU avait défini des règles spécifiques en zonage USc et USp désormais inclus dans le SPR, que deviennent-elles ?

A quelle catégorie de bâtiments seront rattachées les constructions nouvelles ?

- Dispositions particulières

La lecture du règlement m'a amenée à poser un certain nombre de questions, détaillées dans le PV de synthèse (p 173 du rapport). Elles portent sur des contradictions apparentes entre les dispositions générales et les dispositions particulières (notamment pour les bâtiments de type C), le manque de précision de certaines formulations sur ce qui est autorisé et ce qui est interdit.

J'ai également demandé des précisions sur plusieurs points : couleurs autorisées (référence à un nuancier absent), peinture des enduits, finition des menuiseries extérieures, ouvertures, hauteur maximale des constructions et des clôtures, terrasses et mobilier, mise en place d'un Règlement Local de Publicité, obligations pour les espaces DV1...

REPONSE DE LTC :

- Ajout p4 du règlement de « - les dispositions relatives à la loi « Littoral » en tant que commune estuarienne »
- Modification du plan règlementaire pour intégrer un secteur USnl de 2,4 ha sur le bois de l'évêché, identifié comme espace littoral remarquable.
(Voir le chapitre OAP Bois de l'Evêché et le mémoire en réponse p 188 du rapport)

Dispositions générales

- A la demande du rapporteur de la CNPA, le règlement a été revu pour enlever toutes les parties relevant de la pédagogie afin de ne conserver qu'un aspect purement règlementaire. Celles-ci ont été intégrées dans le rapport de présentation (p 11 à 14 et dans le chapitre sur les dispositions règlementaires).
- Concernant la liste des travaux soumis à autorisation, celle-ci serait effectivement utile bien que non exhaustive, et intégrée dans le rapport de présentation :

Liste indicative (non exhaustive) :

- La construction et la démolition de bâtiments existants, qu'ils soient ou non protégés ;
- La modification d'immeubles existants, en l'occurrence tous travaux ayant un impact sur les façades ou/et les volumes ou décors intérieurs, dès lors qu'ils dépassent le simple entretien (à titre d'exemples : remplacement de menuiseries (fenêtres, portes, contrevents), suppression d'un cloisonnement, dépose de cheminée, de porte palière ou de boiseries)
- La suppression, la modification ou l'édification de clôtures ;
- L'aménagement de façades commerciales dont la mise en place d'éléments fixés au sol et des enseignes ;
- La modification d'espaces et la mise en place de mobilier urbain sur l'espace public ;
- Le changement d'affectation même partiel d'un immeuble ou d'un espace, et en particulier les changements d'activités des rez-de-chaussée commerciaux ou accueillant des services ;
- L'aménagement ou le réaménagement d'aires de stationnement ouvertes au public ;
- L'aménagement de sol pour ce qui ne relève d'aménagements de pleine terre (création ou démolition de pavage, béton, enrobé, terrasse, etc.) ;
- Les défrichements, l'abattage et la plantation sur les espaces publics et dans les espaces libres protégés. »

Dispositions particulières

Des réponses détaillées ont été apportées dans le mémoire en réponse p 87 et 88 avec le cas échéant, modifications ou compléments de formulation sur les différents points évoqués.

MON APPRECIATION

La lecture du règlement a suscité de nombreuses interrogations sur des questions générales ou ponctuelles. Elles ont fait l'objet d'échanges oraux et écrits avec un aller-retour de documents de travail.

Il s'en est suivi un certain nombre de modifications dans la rédaction du règlement.

Je considère qu'elles répondent aux demandes des PPA et aux demandes de préciser certaines formulations.

Les justifications du maintien de rédaction initiale m'ont paru claires et je note que le rapport de présentation restera un document de référence en complément du règlement.

Mise en œuvre du programme**MES QUESTIONS :**

- Pouvez-vous préciser l'articulation des programmes en cours (notamment l'OPAH- RU) avec le PSMV et le séquençage des différentes opérations ?

- Pouvez-vous préciser les moyens humains mobilisés pour ce programme (mairie, LTC, ABF) ?
- Pouvez-vous préciser les moyens financiers mobilisés pour la collectivité et les particuliers ?
- Comment envisagez-vous de communiquer sur le PSMV ?
- La ville prévoit-elle achats ou préemptions ?
- De quels moyens de coercition et de sanction disposez-vous ?
- A l'inverse, de quels moyens juridiques disposent les propriétaires qui s'opposeraient aux prescriptions ?

REPONSE DE LTC :

- Le chapitre 4 « les actions entreprises pour réinvestir la ville » dans le rapport de présentation, présente les différentes actions en cours ou à venir sur le plan du commerce, de l'habitat et des espaces publics. L'ensemble des dispositifs est conforme aux orientations du PSMV.
- Le service urbanisme de la ville de Tréguier accueille les pétitionnaires et répond à leurs interrogations en collaboration avec LTC et l'ABF. En fonction de celles-ci, ils sont reçus physiquement autant de fois que nécessaires aux permanences de l'ABF qui se tiennent tous les 15 jours en mairie de Tréguier.
- Le PSMV est un document d'urbanisme et non un programme opérationnel. Il fixe un cadre aux futurs projets qui seront réalisés par une multitude d'acteurs. Il s'inscrit en complémentarité d'un ensemble d'actions qui disposent de dispositifs de financement (OPAH-RU, ORT, Petites Cités de Caractère, Petites Villes de Demain, convention avec la Fondation du Patrimoine).
- La communication engagée sera poursuivie : site internet, bulletin municipal, réunions publiques, etc.
- La ville prévoit achats ou préemptions dans la cadre de l'OPAH-RU qui dispose de moyens de coercition et de sanction. Le recours des propriétaires qui s'opposeraient aux prescriptions est le tribunal administratif.

MON APPRECIATION

Je constate que les principes du PSMV sont dès à présent mis en œuvre dans les programmes en cours (OAP Sœurs du Christ et du Stanco), et les restaurations des bâtiments en accord avec l'ABF. Le PSMV bénéficiera des complémentarités avec les programmes engagés qui apportent des moyens financiers incitatifs mais aussi des possibilités de coercition.

Je constate que l'accompagnement est dimensionné pour concevoir les projets dans le respect réglementaire et le dialogue avec les propriétaires.

Je préconise une attention particulière pour la communication, avec la mise à disposition permanente de tous les éléments d'information sur le site internet de la Mairie.

Programmation des OAP

MES QUESTIONS :

- Pouvez-vous préciser la programmation des OAP et l'état d'avancement des travaux de celles qui sont déjà engagées ?

REPONSE DE LTC :

- L'OAP Sœurs du Christ est en cours, celle du Stanco également. Le Conseil Départemental a validé le lancement d'un schéma directeur sur le port en 2022.

OAP Port de commerce et port historique

Observations du public :

R-010 : Inquiétude sur l'éventualité d'un report des activités du Légué sur le port de Tréguier et les nuisances qui en découleraient.

C-002, M-009 : Demande de clarification de l'avenir du port et de réhabilitation des espaces.

C-008 : Avenir du chantier naval du Jaudy

REPONSE DE LTC :

- La requalification de la zone portuaire constitue un des axes du PSMV.
- Avenir de l'activité portuaire : voir la réponse aux PPA
- La ville a indiqué aux services du Conseil Départemental que le réseau routier n'était pas adapté à un surtrafic et sera vigilante sur la nature de ce trafic.
- Les bâtiments du chantier naval sont soumis à la réglementation des « immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées » (en jaune sur la légende). Le propriétaire en a été informé depuis avril 2016.

AVIS DES PPA :

M-008 : La CCI des Côtes d'Armor souligne l'incompatibilité entre l'activité du port de commerce et la présence de cheminement piéton et cycles sur le site de l'éperon envisagée dans le scénario 2.

M-007 : Le Conseil du département 22 signale une incohérence entre les limites administratives réelles du port de commerce et les emprises représentées sur l'OAP et signale que le scénario 2 ne peut être envisagé : la promenade le long des quais et même en retrait est incompatible avec l'activité transport de marchandises.

MES QUESTIONS :

- Un aménagement par tranches est-il prévu ?
- Pouvez-vous préciser les perspectives de l'activité portuaire ?
- La kaolinite est mentionnée comme source de nuisances importantes dans le rapport de présentation. Est-ce toujours d'actualité ?
- Le scénario 2 rencontre une forte opposition des organismes gestionnaires (CCI, DDTM, Eskale Armor). Pouvez-vous préciser votre projet et la marge de discussion dont vous disposez ?

REPONSE DE LTC :

- Le scénario 2 correspond à une vision hypothétique à long terme, qui permet notamment de s'interroger sur d'autres fonctions, si l'activité du port de commerce se réduit ou disparaît en fonction du contexte économique futur, inconnu aujourd'hui.

La ville de Tréguier ne souhaite pas voir disparaître cette vocation, c'est pourquoi elle intègre la notion d'accueil d'« activités portuaires » même dans ce scénario. Si une autre activité portuaire doit survenir dans ce scénario, il est proposé de revoir la rédaction de l'OAP pour que le cheminement proposé soit étudié en fonction du projet, pour prendre en compte les impératifs de l'activité.

Le front de rivière ne se limite pas au PSMV, avec un potentiel foncier existant à proximité immédiate (mais hors PSMV) pour le développement des activités du port.

- L'aménagement se fera par tranches, la ville de Tréguier n'ayant de prise que sur l'esplanade Charles de Gaulle
 - La concession du Département à la CCI s'arrête en 2023. A ce jour les projets du Département pour la suite ne sont pas connus.

- Le trafic de kaolin mentionné dans le rapport de présentation est arrêté depuis plusieurs années.
- Le schéma directeur 2022 permettra de fixer un cap pour l'aménagement de la zone.

MON APPRECIATION

Je constate que l'activité portuaire est un sujet sensible qui concerne plusieurs acteurs et que son devenir reste imprécis.
 Les différents secteurs du port présentent des enjeux paysagers plus ou moins importants.
 Je considère que cet espace est particulièrement important pour la perception de la ville et peut constituer un endroit attractif, au moins en contrebas de la ville.
 La mise en place de l'OAP sur la partie dépendant de la ville me paraît un enjeu prioritaire.

OAP Bois de l'Evêché

Observations du public

M-002 : Demande d'aménagement mixte pour préserver la capacité d'accueil des camping-cars

REPONSE DE LTC :

Le Bois de l'Evêché est un site contraint (site classé, espace remarquable du littoral) qui ne permet que des aménagements limités. Toutefois, la renaturation sera engagée seulement lorsqu'une solution aura été identifiée pour l'accueil des camping-cars sur un autre espace.

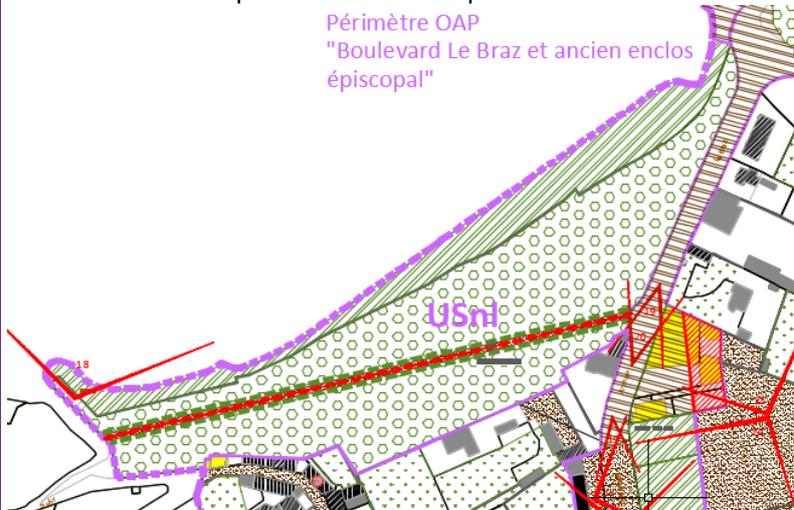
AVIS DES PPA :

DDTM :

Demande de l'établissement d'un zonage et règlement particulier du Bois de l'Evêché, espace remarquable au sens de la loi Littoral.

REPONSE DE LTC :

- Modification du plan règlementaire pour intégrer un secteur USnl de 2,4 ha sur le bois de l'évêché, identifié comme espace littoral remarquable.



Ajout d'un règlement spécifique à ce secteur, reprenant les dispositions du code de l'urbanisme, sans en reprendre le texte complet, susceptible d'évoluer durant la durée de vie du PSMV. A noter que l'OAP thématique sur cet espace est compatible avec ce règlement. S'il y a changement dans la forme, sur le fond cette évolution est mineure.

Se reporter p 188 du rapport pour le détail des modifications.

MON APPRECIATION

Je considère que la mise en place de cette nouvelle zone répond à la sensibilité environnementale de ce secteur et reste compatible avec son utilisation en stationnement saisonnier, dans l'attente d'une autre proposition pour les camping-cars.

OAP Couvent des Sœurs du Christ**Observations du public :**

R-011 : Demande de prévoir l'installation d'un atelier pour des artistes résidents.

REPONSE DE LTC :

La résidence d'artistes est une orientation du schéma directeur de l'OAP.

Commerces**Observations du public :**

C-005 : Demande de données actualisées sur la vacance des commerces et logements.

C-003 : Demande précisions sur l'article US2 (mixité fonctionnelle) et la définition du local commercial dans le cadre du changement de destination.

REPONSE DE LTC :

- Le rapport de présentation pourra être actualisé sur le sujet de la vacance : intégration des données de l'OPAH RU sur le logement, exposé de l'évolution positive du commerce depuis la rédaction du diagnostic.
- Réponses sur la mixité fonctionnelle dans la partie règlement

MES QUESTIONS :

- Concernant les commerces et dans l'attente d'un Règlement Local de Publicité, les dispositions de la charte seront-elles modifiées notamment pour les demandes d'autorisation ?
- Les subventions existantes sont-elles maintenues, revalorisées ?
- Quelles mesures envisagez-vous pour lutter contre la vacance commerciale ?

REPONSE DE LTC :

- Il n'y a pas de modifications prévues pour la charte qui a été rédigée en parallèle du PSMV dans le cadre d'une stratégie globale.
- L'aide de la Région et le Pass commerce sont maintenus.
- Pour lutter contre la vacance commerciale, une réflexion est en cours pour mettre en œuvre des mesures coercitives : taxe sur les friches commerciales, ORI dans le cadre de l'OPAH RU, accompagnement par le dispositif Petites Villes de Demain.

MON APPRECIATION

Je note la préoccupation de maintien et développement des activités commerciales, dans le respect des préoccupations patrimoniales.

Je considère que les mesures envisagées permettent d'une part d'aider les commerçants à améliorer leurs extérieurs et d'autre part de lutter contre la vacance commerciale.

Conclusion

Tréguier est une ancienne cité épiscopale surplombant le confluent du Jaudy et du Guindy. Son cœur historique est caractérisé par la qualité de son patrimoine bâti, religieux mais aussi domestique, la préservation de sa structure urbaine et ses vues paysagères.

La création d'un « secteur sauvegardé² » a été envisagée dès 1966, et confirmée en 1985. La mise en place du PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur) a marqué plusieurs temps d'arrêt et le projet soumis à l'enquête publique constitue l'aboutissement d'un travail de longue haleine.

Il a pour objectif la mise en valeur des atouts patrimoniaux dans un contexte de questionnement sur le devenir du patrimoine bâti des anciens couvents, et de vacance ou inadaptation du bâti domestique à usage d'habitat.

Il fixe, parcelle par parcelle, les règles et prescriptions de mise en valeur spécifiques à chacun des immeubles et des espaces situés dans le périmètre et s'applique à l'intégralité des bâtiments, publics comme privés, aux intérieurs comme aux extérieurs. Il encadre également tout aménagement des espaces publics.

Il s'applique sur les 37,6 hectares du Site Patrimonial Remarquable³ dont près du tiers correspondent à d'anciennes emprises ecclésiastiques. Le bâti présentant un intérêt patrimonial (monuments historiques+ types A et B) représente 58,5% de l'ensemble. Les quatre Opérations d'Aménagement et de Programmation⁴ concernent le tiers du secteur.⁵

Une de ces OAP concerne la zone portuaire qui assure plusieurs fonctions (activité portuaire, chantier naval d'une part et secteur touristique et de loisir d'autre part) avec des enjeux économiques, paysagers et patrimoniaux à concilier.

Le diagnostic, la démarche et son résultat sont exposés dans des documents de grande qualité, tant sur la forme que le fond. L'objectif du PSMV a été précisé : il définit un cadre mais ne constitue pas un projet opérationnel. Pour répondre aux interrogations sur ce projet, Lannion Trégor Communauté mentionne le plan pluriannuel de mise en valeur du patrimoine (PPMVP) qui liste les actions engagées ou à venir. Je préconise la mise à disposition de ce document

Les objectifs du PSMV dépassent la préservation du patrimoine : ils concernent également l'habitat⁶ et les commerces⁷, avec la mise en place d'outils : une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH- RU), une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), différents dispositifs d'aide à l'échelle nationale, régionale, et locale. Je considère que ces outils dont certains très volontaristes, constituent les moyens opérationnels du PSMV et qu'ils doivent être décrits et explicités en lien avec le PSMV.

Du fait de la longueur du processus d'élaboration du PSMV, l'enquête publique intervient tardivement par rapport aux étapes antérieures de communication, de sensibilisation et de concertation. Celles-ci ont été nombreuses et je salue l'implication des élus et des services concernés pour mobiliser population et propriétaires.

² Secteur qui en raison de son caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, restauration et mise en valeur de tout ou partie de l'ensemble d'immeubles bâtis ou non bâtis bénéficie d'une protection particulière.

³ SPR : ex secteur sauvegardé

⁴ OAP : Boulevard Anatole Le Braz et ancien enclos épiscopal, Ancien couvent des Sœurs du Christ, Secteur de la Rue du Stanco, Port de commerce et port historique,+ OAP Thématique Espaces libres

⁵ Cf Synthèse statistique rapport p 50, rapport de présentation p 414-417)

⁶ Habitat : résorber la vacance, améliorer l'accessibilité des logements, proposer des logements plus grands afin de diversifier l'offre, améliorer le confort du bâti

⁷ Commerces et activités : Identifier et préserver les rez-de-chaussée à usage commercial, artisanal ou de service tout en restituant les accès aux étages, encadrer le traitement des projets de devantures et d'enseignes nouvelles

La préservation du patrimoine n'est pas un sujet nouveau, l'intégralité du secteur étant concernée par les servitudes relatives aux monuments inscrits et classés. Les principes du PSMV sont dès à présent mis en œuvre dans les programmes en cours (OAP Sœurs du Christ et du Stanco), et les restaurations des bâtiments. J'ai pu constater dans mes échanges que les obligations sont connues et que le dialogue avec l'Architecte des Bâtiments de France lorsqu'il a lieu, s'avère constructif dans la recherche de la solution adaptée. Certains aménagements visiblement non conformes ont cependant été réalisés et continuent de l'être.

La mise en place du PSMV correspond au renforcement et à l'élargissement des dispositions de protection. Son application nécessitera information et pédagogie, pour lutter contre la culture du fait accompli ou la méfiance vis-à-vis de prescriptions perçues comme intrusives et dogmatiques.

Je constate que si le PSMV constitue un cadre opposable, les réponses apportées sont de nature à rassurer les propriétaires. Le plan dans sa rédaction et ses principes de mise en œuvre, laisse une marge d'adaptation pour concilier patrimoine et habitabilité ; en l'absence de projection prédéfinie, il laisse une certaine latitude aux porteurs de projets sous réserve d'une intégration dans l'ensemble et de respect des règles de base.

Je considère que cette relative souplesse constitue un gage d'acceptabilité et d'appropriation du projet par la population.

Concernant le règlement, je considère que les modifications et précisions de certaines formulations ont répondu à mes interrogations et levé les ambiguïtés. Les justifications du maintien de la rédaction initiale m'ont paru claires et les demandes des Personnes Publiques Associées ont également été satisfaites.

Je note que la formulation du règlement s'attache à ne pas être trop restrictive tout en définissant le cadre, et que son application repose sur l'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France aussi bien dans l'approche bâtiminaire que de la trame urbaine.

Concernant l'OAP du port, un des objectifs déclarés du PSMV est de « réinventer l'espace portuaire » avec notamment une requalification de la séquence d'arrivée à Tréguier depuis la mer, l'adaptation des activités existantes et leur diversification avec le nautisme et le tourisme., la requalification des quais et espaces routiers.⁸ Cet objectif paraît contradictoire avec le maintien voire le développement de l'activité portuaire.

Je constate que l'activité portuaire est un sujet sensible qui concerne plusieurs acteurs, que son devenir reste imprécis mais indépendamment de cette incertitude, je considère que la mise en place de l'OAP sur la partie dépendant de la ville est un enjeu prioritaire.

Je considère que le PSMV définit de façon satisfaisante le cadre de la préservation patrimoniale et que, associé aux dispositifs opérationnels, il participera au projet de revitalisation économique et démographique de la ville.

Je donne un avis favorable au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du site patrimonial de Tréguier. Je recommande une attention particulière pour la communication et la mise à disposition de toutes les informations relatives au PSMV mais aussi aux programmes et outils associés.

A Trébeurden, le 26 décembre 2021

Anne Rameau
Commissaire enquêtrice



⁸ Voir Le projet urbain patrimonial de Tréguier. P 398 du rapport de présentation