

**Communauté d'Agglomération de Lannion Trégor Communauté**

Ville de Lannion

-

Site Patrimonial Remarquable

Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

**Enquête publique du lundi 16 septembre 2024 au vendredi 18 octobre 2024.**

**Commissaire-enquêteur : Raymond LE GOFF**

Désigné par M. Le Président du Tribunal Administratif de Rennes, par décision du 03/07/2024.

**Organisation de l'enquête publique**

Arrêté de M. Le Président de Lannion-Trégor communauté en date du 31 Juillet 2024.

1

**Rapport d'enquête**

**Nota :** *Le présent rapport retrace le déroulement de l'enquête. Il est suivi, d'un deuxième document séparé intitulé : Conclusions et Avis du Commissaire-enquêteur.*

Département des Côtes d'Armor .....	1
Ville de Lannion .....	1
Site Patrimonial Remarquable.....	1
Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.....	1
Rapport d'enquête .....	1
A – OBJET DE L'ENQUETE .....	3
B – COMPOSITION DU DOSSIER .....	3
C – DEROULEMENT DE L'ENQUETE. ....	7
1 – Organisation de l'enquête.....	7
2 – Réunion de mise au point du déroulement de l'enquête et d'échanges avec les intervenants en charge du dossier. ....	7
2-1- Rencontre préparatoire : .....	7
2-2- Rencontre avec M. le Maire de Lannion :.....	7
3– Publicité de l'enquête.....	8
3.1-Les avis dans les journaux : .....	8
3.2-L'affichage : .....	8
4- La tenue de l'enquête. ....	8
4.1-Les lieux de consultation du dossier et de réception des observations:.....	8
4.2-L'accueil du public et mes permanences .....	9
D – L'Avis des Personnes publiques et des Services.....	9
1°- Les personnes publiques.....	9
- La Chambre du Commerce et l'Industrie des Côtes d'Armor : .....	9
- Le département :.....	9
2° - Avis des services et des instances:.....	9
- La Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne : .....	9
- La Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture : .....	9
- L'Architecte des bâtiments de France : .....	9
E- la procédure collégiale et La concertation préalable.....	9
1- La procédure collégiale (Commission locale ad hoc du site patrimoine remarquable).....	9
2- La concertation préalable.....	10
F – Le recueil des observations .....	10
H- Remise du Procès-verbal des observations et réponse de la Collectivité .....	17
I-Visite des lieux.....	17
Fin de la Partie Rapport.....	17

## A – OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête publique porte sur le projet de plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine du Site Patrimonial Remarquable de la ville de Lannion.

La loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine a instauré les sites patrimoniaux remarquables ainsi que deux outils de gestion, à savoir :

- Le plan de sauvegarde et de mise en valeur (document d'urbanisme à visée patrimoniale) ;
- Le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine qui institue des servitudes patrimoniales.

Sur la base d'un diagnostic historique, urbain, paysager et architectural mené de concert entre la Ville de Lannion, la Communauté d'Agglomération Lannion Trégor Communauté, l'Architecte des bâtiments de France et de la Direction Régionale des Affaires culturelles, un arrêté ministériel, en date du 06 janvier 2023, a approuvé le classement du périmètre ainsi défini en tant que Site Patrimonial Remarquable de Lannion.

En 2023, le conseil communautaire de Lannion Trégor Communauté a, par délibération du 14 mars 2023, fait le choix de lancer la **procédure d'élaboration d'un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine** et a constitué, à cet effet, une commission locale composée de représentants de l'Agglomération, de la ville de Lannion, de l'Etat, de personnalités qualifiées ainsi que des associations œuvrant dans le champ de la protection, promotion et mise en valeur du patrimoine.

Par délibération, en date du 14 mai 2024, le Conseil communautaire a tiré le bilan de la concertation et **arrêté le projet de PVAP de Lannion** qui se trouve aujourd'hui porté à l'enquête publique.

## B – COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier comporte, outre l'arrêté d'ouverture de l'enquête, en date du 31 juillet 2024 :

- **Le projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine :**
  - o **Le rapport de présentation :**
    - I - PRESENTATION GENERALE
      - 1. Présentation du territoire
      - 2. Présentation de la démarche SPR/PVAP
      - 3. Présentation des dynamiques en place
      - 4. Données socio-économiques.
    - II – INVENTAIRE DU PATRIMOINE HISTORIQUE
      - 1. Historique du développement du territoire de Lannion
        - o 1.1 Le rapport historique avec le Yaudet
        - o 1.2 Les premières occupations humaines sur le territoire de Lannion : de l'Âge du Bronze à l'Antiquité
        - o 1.3 Naissance et développement de la ville de Lannion au Moyen-Âge, Ve – XVe siècles
        - o 1.4 Âge d'or économique et renaissance urbaine, XVIe – XVIIIe siècles.
        - o 1.5 Une transformation de l'espace urbain, XIXe et début XXe siècles.
        - o 1.6 La révolution Lannionaise, 1950 – 2020
      - 2. Servitudes
        - o 2.1. Le patrimoine archéologique : Zone de Présomption de Prescription Archéologique (servitude administrative)

- 2.2 Le patrimoine historique : les monuments historiques (servitude d'utilité publique)
  - 2.3 Le patrimoine paysager : sites inscrits et classés (servitude d'utilité publique)
- III - INVENTAIRE DU PATRIMOINE PAYSAGER
  - 1. Les caractéristiques du site et son socle paysager
    - 1.1 Géologie : un bassin sédimentaire encadré de massifs granitiques.
    - 1.2 Relief et hydrographie : l'estuaire du Léguer et plateau littoral.
  - 2. Diagnostic paysager à l'échelle de la commune
  - 2.1 Les composantes paysagères de Lannion
    - 2.2 Les principales valeurs paysagères
    - 2.3 Patrimoine naturel et paysager
  - 3. Synthèse du diagnostic paysager au sein du SPR
    - 3.1 La carte de repérage des typologies d'espaces
    - 3.2 L'identification des espaces protégés
- IV - INVENTAIRE DU PATRIMOINE URBAIN
  - 1. Les espaces publics et places emblématiques
  - 2. Les voies, venelles, ruelles et les murs – un patrimoine transversal
- V - INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL
  - 1. Bâtiments constitutifs de l'ensemble urbain et caractéristiques de la localité
  - 2. Caractéristiques constructives et propriétés thermiques
  - 3. Les éléments extérieurs particuliers (petit patrimoine)
- VI - MEDIATION ET PARTICIPATION CITOYENNE
  - 1. Modalités de médiation et participation citoyenne
  - 2. Apports de la participation citoyenne au projet
  - 3. Présentation des moyens mobilisés et des pistes que l'autorité compétente envisage pour l'animation de l'application du futur PVAP
- VII - ENJEUX ET INSCRIPTION DANS LA DYNAMIQUE GLOBALE DU TERRITOIRE
  - 1. Comptabilité du PLU avec le PVAP
  - 2. Enjeux et traduction réglementaire
    - 2.1. Enjeux
    - 2.2. Traduction réglementaire
    - 2.3. Tableau de synthèse des enjeux et de leur traduction réglementaire
    - Conclusion
    - Chronologie des étapes historiques Bibliographie
- **PREMIER CAHIER – CADRE DE L'APPLICATION REGLEMENTAIRE**
  - 1.1 Cadre législatif
  - 1.2 Portée juridique
    - 1.2.1 La procédure d'arrêt du PVAP
    - 1.2.2 Les adaptations mineures
    - 1.2.3 Les autorisations de travaux
    - 1.2.4 Les interdictions spécifiques
  - 1.3 Archéologie
    - 1.3.1 L'archéologie préventive

- 1.3.2 L'archéologie programmée et découvertes fortuites
    - 1.3.3 L'utilisation de détecteurs de métaux
  - 1.4 Monuments historiques
  - 1.5 Espaces boisés classés
  - 1.6 Mode d'emploi
    - 1.6.1 Le périmètre d'application, les secteurs
    - 1.6.2 Le fonctionnement du règlement
    - 1.6.3 La légende du document graphique du règlement
- DEUXIEME CAHIER – REGLEMENT ECRIT
  - 2.1 Règles urbaines
    - 2.1.1 Règle générale
    - 2.1.2 Secteur de projet
    - 2.1.3 Mur de clôture, mur de soutènement, quai et cale (mur protégé)
    - 2.1.4 Clôture non protégée
    - 2.1.5 Clôture neuve
    - 2.1.6 Élément extérieur particulier
    - 2.1.7 Séquence\*, composition, ordonnance architecturale ou urbaine
    - 2.1.8 Limite imposée d'implantation de construction
    - 2.1.9 Hauteur maximale de faîtage ou de construction
    - 2.1.10 Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer
    - 2.1.11 Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale
    - 2.1.12 Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier
    - 2.1.13 Immeuble non bâti ou autre espace libre public
  - 2.2 Règles paysagères
    - 2.2.1 Règle générale
    - 2.2.2 Parc ou jardin de pleine terre
    - 2.2.3 Espace libre à dominante végétale
    - 2.2.4 Espace vert à requalifier
    - 2.2.5 Séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble, arbre remarquable
    - 2.2.6 Point de vue et perspective à préserver
  - 2.3 Règles architecturales
    - 2.3.1 Immeuble ou partie d'immeuble bâti protégé au titre du SPR à conserver, à restaurer et à mettre en valeur – par typologies
      - 2.3.1.1 Règles générales
      - 2.3.1.2 Règles pour les demeures, les manoirs et leurs dépendances (D)
      - 2.3.1.3 Règles pour les maisons à pans de bois (P)
      - 2.3.1.4 Règles pour les maisons de faubourg (F)
      - 2.3.1.5 Règles pour les maisons et immeubles urbains (U)
      - 2.3.1.6 Règles pour les pavillons de référence « Villa » (V)
      - 2.3.1.7 Règles pour les bâtiments d'identité rurale (R)
      - 2.3.1.8 Règles pour les ateliers (A)
      - 2.3.1.9 Règles pour les édifices singuliers (S)
      - 2.3.1.10 Règles d'intégration des éléments techniques et des systèmes d'économie d'énergie
      - 2.3.1.11 Intégration des éléments techniques
      - 2.3.1.12 Intégration des dispositifs liés à la prise en compte des objectifs environnementaux
    - 2.3.2 Immeuble bâti non protégé

- 2.3.3 Extension\*, véranda\* et annexe\* (immeubles protégés et non protégés)
  - 2.3.4 Construction neuve
  - 2.3.5 Devanture, terrasse et enseigne commerciale
  - GLOSSAIRE
  - ANNEXES
    - 4.1 ANNEXE 1 – Nuancier
    - 4.2 ANNEXE 2 – Liste des éléments extérieurs protégés
    - 4.3 ANNEXE 3 – Liste des végétaux à privilégier pour les aménagements paysagers hors éléments bocagers
    - 4.4 ANNEXE 4 – Liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne à éviter.
  - Règlement graphique (2 plans – échelle 1/50)
    - - Pièces n°3a : Règlement graphique – A0.
    - - Pièces n°3b : Règlement graphique – A3.
    - - Pièces n°4 : Plans complémentaires (2 plans – échelle 1/50)
    - - Pièces n°4a : Plan des typologies – A0.
    - - Pièces n°4b : Plan des éléments extérieurs protégés – A0
- **Pièces de procédures :**
- Pièce n°1 : Arrêté ministériel du 6 janvier 2023 portant classement du Site patrimonial remarquable de Lannion.
- Pièce n°2 : Délibération du Conseil communautaire en date du 14 mars 2023, portant lancement du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de Lannion et définition des modalités de concertation.
- Pièce n°3 : Délibération du Conseil communautaire en date du 14 mars 2023, portant sur la mise en place de la Commission locale du Site Patrimonial remarquable de Lannion.
- Pièce n°4 : Compte-rendu de la CLSPR n°1 en date du 1er juin 2023.
- Pièce n°5 : Compte-rendu de la CLSPR n°2 en date du 12 octobre 2023.
- Pièce n°6 : Compte-rendu de la CLSPR n°3 en date du 6 mars 2024, portant avis favorable au projet de PVAP de Lannion.
- Pièce n°7 : Délibération du Conseil municipal en date du 29 mars 2024 portant avis favorable au projet de PVAP de Lannion.
- Pièce n°8 : Décision de la MRAe, en date du 28 septembre 2023, après examen au cas par cas, sur l'élaboration du PVAP de Lannion.
- Pièce n°9 : Dossier de bilan de la concertation.
- Pièce n°10 : Délibération du Conseil communautaire, en date du 14 mai 2024, arrêtant le projet de PVAP de Lannion et tirant le bilan de la concertation.
- **Avis des Services :**
- L'Architecte des Bâtiments de France – 06/08/2024
  - Conseil départemental -11/07/2024
  - La commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture – le 17/06/2024
- **Justification des parutions :**
- Ouest-France
  - Le Télégramme

## **C – DEROULEMENT DE L'ENQUETE.**

### **1 – Organisation de l'enquête.**

Par arrêté, en date du 31 juillet 2024, le Président de Lannion-Trégor Communauté a prescrit l'ouverture de l'enquête publique, laquelle s'est déroulée du lundi 16 septembre 2024 à 9h, au vendredi 18 octobre 2024 à 17 h, heure de clôture.

Elle a pour siège la mairie de Lannion.

Préalablement, les services de Lannion-Trégor Communauté ont saisi le Tribunal Administratif en vue de la désignation du commissaire-enquêteur, laquelle est intervenue, par décision du Président du 03 juillet 2024, en ma personne.

### **2 – Réunion de mise au point du déroulement de l'enquête et d'échanges avec les intervenants en charge du dossier.**

#### **2-1- Rencontre préparatoire :**

Cette rencontre s'est tenue le mardi 30 juillet 2024 de 10h à 11h 30, à la mairie de Lannion. Participaient à cette rencontre : Mme Margot MOINEAU, chargée de mission à Lannion Trégor Communauté et Mme Pauline MAROIS, responsable de l'urbanisme à la ville de Lannion.

Dans un premier temps Mme Pauline MAROIS a dressé l'historique de la démarche, lancée une première fois en 1984 mais sans aboutir. Puis, elle a présenté, à grands traits les enjeux et le projet porté à l'enquête, tout en soulignant le caractère collégial qui a prévalu tout au long de son élaboration ; collégialité à travers les travaux menés par la commission locale ad-hoc dont la composition a été mentionnée sous le titre objet de l'enquête.

Après ce tour d'horizon qui m'a permis d'approcher le contexte général du projet, ont été définies les conditions de déroulement de l'enquête : les dates, les affichages, les permanences etc.

#### **2-2- Rencontre avec M. le Maire de Lannion :**

Elle a eu lieu en début de ma première permanence le lundi 16 septembre 2024. A la rencontre avec M. Paul LE BIHAN, Maire de Lannion, assistaient Mme Margot MOINEAU et Mme Pauline MAROIS, citées dans leur titre précédemment.

Cette rencontre a porté sur les éléments généraux qui inspirent la démarche engagée de mettre en œuvre **un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine** du site patrimonial remarquable de Lannion.

Ainsi, il s'inscrit dans un cadre de réflexion plus vaste, en autres choses :

- L'objectif général de revitalisation du centre-ville de Lannion
- Le constat d'un taux important de vacance actuelle de logements, de certains bâtiments en déshérence, d'un besoin de rééquilibrage urbain entre la périphérie et le centre ; l'extension périphérique procède du développement économique issu de l'ère des télécommunications (la population de la ville passant de 9 000 habitants en 1960 à 18 000 habitants en 1980...)
- La nécessité de promouvoir une politique globale visant à favoriser la densification en termes de population en la faisant passer de 2 000 habitants (situation présente du centre-ville) à 4 000 habitants, en suscitant un attrait renouvelé d'habiter en centre-ville et en produisant de nouveaux logements adaptés à la demande et notamment en vue d'accueillir de 300 à 500 nouveaux étudiants.

Ce sont là quelques points forts qui ont pris place dans un schéma de référence à visée 2030 puis 2040, dont s'est dotée la conduite de la politique de la ville.

On y trouve, ainsi que me l'a expliqué un peu plus tard Madame Françoise LE MEN, Adjointe à l'urbanisme, par exemple :

- L'aménagement des quais

- Les liaisons douces
- La réhabilitation du patrimoine
- La revalorisation du commerce
- Le développement culturel

Il se décline, en programmes d'action type cœur de ville 1 et 2, qui s'inscrivent, par ailleurs, dans les politiques de la ville menées par la Région Bretagne et également dans la mise en œuvre d'une O.P.A.H (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat- au titre du Renouvellement urbain).

Cette opération de revitalisation du centre rendra éligible (ainsi que l'indique le service urbanisme de la ville de Lannion) à des aides publiques et à certains dispositifs fiscaux spécifiques ; ceci devrait être de nature, selon leur indication, à attirer de nouveaux investisseurs, notamment pour les biens en déshérence.

### **3– Publicité de l'enquête.**

#### **3.1-Les avis dans les journaux :**

Les avis de publicité de l'enquête ont été diffusés dans les journaux suivants :

- première insertion : Ouest-France le vendredi 30 août 2024,  
Le Télégramme le vendredi 30 août 2024
- deuxième insertion : Ouest-France le 20 septembre 2024  
Le Télégramme le 20 septembre 2024

#### **3.2-L'affichage :**

- au siège de Lannion-Trégor Communauté situé au 1, Rue Monge - 22300 Lannion,
- en mairie de Lannion
- couvent Sainte-Anne (devant la médiathèque)
- Parking de Gunzburg (à proximité du passage pour piétons)
- Quai de la Corderie (au niveau du passage piétons pour continuer vers le chemin du halage)
- Brélévenez (en face de l'école)
- Ursulines (côté Chapelle)
- Place du Marchallac'h (à l'angle de la Place du Marchallac'h et de la rue Jeanne d'Arc)
- Carrefour Saint-Nicolas (Rue de Saint-Nicolas, rue de la Bienfaisance, rue Saint-Elivet, rue de Park Nevez)
- Haute rive (angle de la rue de la Haute Rive, sur le poteau indiquant le parking Viveiro)
- Abattoir (rue Georges Pompidou devant l'abattoir, sur le poteau indiquant le passage piétons et le dos d'âne).

Tel qu'il en résulte du procès-verbal de constatation dressé le vendredi 20 septembre 2024 par le Brigadier-Chef Principal de la Police Municipale de Lannion. L'affichage ayant été effectué bien avant le début de l'enquête.

Cet affichage est resté en place durant tout le temps de l'enquête.

#### **3.3- Sur le site internet :**

- de Lannion-Trégor Communauté

### **4- La tenue de l'enquête.**

#### **4.1-Les lieux de consultation du dossier et de réception des observations:**

a- Sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté, en format dématérialisé, avec possibilité d'adresser les observations par voie électronique à l'adresse : [spr.lannion@lannion-tregor.com](mailto:spr.lannion@lannion-tregor.com), lesquelles sont alors mises en ligne sur le site: <https://www.lannion-tregor.com>.

a- A la mairie de Lannion :

Le dossier papier complet et le registre d'enquête étaient à la disposition du public pour recueillir ses observations. Par ailleurs, il était possible de m'adresser en mairie les observations par courrier,

reversé ensuite au registre d'enquête. Une consultation par internet du dossier pouvait également se faire depuis la mairie à la demande.

#### **4.2-L'accueil du public et mes permanences**

**1°-L'accueil du public à la mairie de Lannion** s'est fait dans la salle du conseil municipal de la mairie, accessible depuis l'accueil, aux heures habituelles d'ouverture.

##### **2°- Permanences**

Quant à mes permanences, en ma qualité de commissaire-enquêteur, elles se sont tenues, dans la salle du conseil municipal, située au rez-de-chaussée, depuis le hall d'entrée de la mairie, aux dates et heures suivantes :

- Le lundi 16 septembre de 9 h à 12 h
- Le mardi 24 septembre de 14 h à 17 h
- Le samedi 5 octobre de 9h à 12 h
- Le jeudi 10 octobre de 9 h à 12 h
- Le vendredi 18 octobre de 14 h à 17 h.

## **D – L'Avis des Personnes publiques et des Services.**

### **1°- Les personnes publiques**

- **La Chambre du Commerce et l'Industrie des Côtes d'Armor :**

Pas de remarques.

- **Le département :**

Ce projet n'appelle pas d'observations de la part de mes services.

### **2° - Avis des services et des instances:**

- **La Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne :**

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale, dans sa séance du 28 septembre 2023, décide que l'élaboration du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine de Lannion n'est pas soumise à évaluation environnementale, considérant au vu des informations fournies, de l'examen du dossier dans ses divers aspects, que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de la directive européenne n° 2001/42CE du 27 juin 2001.

- **La Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture :**

La commission Régionale du patrimoine et de l'Architecture a émis un avis favorable à l'unanimité dans sa séance du 17 juin 2024.

- **L'Architecte des bâtiments de France :**

L'avis, en date du 06 Août 2024, de l'Architecte des Bâtiments de France comporte d'une part des ajouts mineurs mais surtout des préconisations. Il précise que : « j'émet un avis favorable, sous réserve de la prise en compte des remarques formulées ».

**Dans un document, joint en annexe, le contenu des préconisations est mis en situation d'analyse au regard de ses incidences sur le règlement écrit.**

## **E- la procédure collégiale et La concertation préalable**

### **1- La procédure collégiale (Commission locale ad hoc du site patrimoine remarquable).**

- Séance du 1<sup>er</sup> juin 2023 :
  - Installation de la commission et le vote d'un règlement intérieur
  - Présentation du diagnostic et de la stratégie patrimoniale
  - Présentation du périmètre du site patrimonial remarquable et de ses enjeux
  - Présentation du calendrier prévisionnel.
- Séance du 12 octobre 2023 :
  - Présentation des typologies architecturales et paysagères
  - Enjeux et traduction réglementaire

- Calendrier
- Séance du 6 mars 2024
  - La commission, à l'unanimité de ses membres présents, **émet un avis favorable** au projet de plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

## 2- La concertation préalable

Différents moyens de communication ont été mis en place afin de recueillir les remarques et observations du public tout au long de la procédure :

- Par courrier électronique
- Par courrier postal
- Par une contribution écrite sur le registre de concertation disponible en mairie.

**Aucune remarque n'a été formulée par le public** pendant la phase d'élaboration du projet.

## F – Le recueil des observations

### 1-M. Stéphane ARRII

-Quelle est l'importance de l'ardoise ? le SPR ne devrait-il pas imposer l'ardoise comme matériau de référence pour l'ensemble des couvertures ?



-Pourquoi ne pas avoir utilisé l'ardoise à l'arrière du bâtiment singulier situé au 2, Place du Général Leclerc, pour l'élévation de la cage d'escalier (photo ci-dessous).

-Pourquoi, en ce qui concerne l'extension de l'imagerie, dans une cour maternelle (école SAVIDAN) à côté de l'hôtel Tonquédec, est-il prévu un matériau en acier couleur or-nacré, extrêmement brillant, réfléchissant en plein soleil, alors que c'est illogique face à un monument historique. Pourquoi l'avoir accepté sans aucune présentation aux parents d'élèves, enseignants et voisins (alors que nous faisons partie des réunions préparatoires du projet).

### 2-M. Jean-Pierre VERNEY - 9, Rue de la Haute Rive

-Faire attention aux contraintes et aux coûts qui peuvent être imposés par la réglementation (par l'Architecte des Bâtiments de France ou la Commune).

-En ce qui concerne le remplacement des arbres tombés ou coupés, le règlement préconise une essence identique ; c'est un peu maladroit (sapins par exemple).

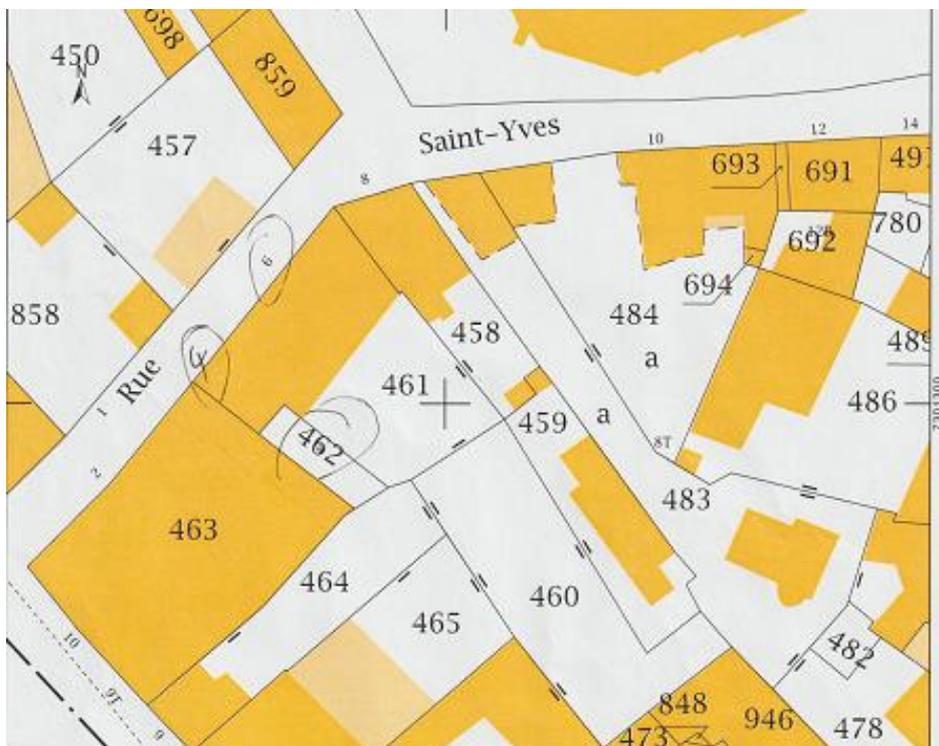
-En ce qui concerne la future résidence séniors il avait été envisagé de céder une parcelle du parc, mais un changement de PLU après 2018 ne nous donne plus envie de le faire !

-Dans le prolongement du manoir, il existe une petite serre Napoléon III, elle a été restaurée (base en pierre et ferronnerie) existe-t-il des possibilités d'aide pour la vitrerie ?

-Pour continuer, concernant la rue haute rive est-il possible d'envisager l'enfouissement des lignes aériennes qui restent encore dans le bas de la rue ?

**3-Mme Anne LE GUEN** – immeuble 4 Rue Saint-Yves - Garage au 4, rue Saint-Yves et cour à l'arrière de ce garage.

Il est demandé de modifier le tracé du plan :



Pour la cour, la mettre dans le secteur *en blanc* comme le bien AI 464 ;

- Pour le garage, le mettre *en gris clair* comme le bâtiment attenant (2, rue Saint-Yves) et non comme l'autre bâtiment (6, rue St-Yves) qui lui reste bien en gris foncé.



- Ces modifications prises en compte, cette « dent creuse » inesthétique pourrait être justement utilisée pour la construction d'un petit logement tout en aménageant des stationnements au rez-de-chaussée (simple esquisse déjà réalisée).

La motivation de la demande :

- 1- **La cour** (cadastrée AI 462) n'est en rien un jardin comme délimité sur le plan mais un simple emplacement non bâti dont le sol est entièrement bétonné. (photo ci-dessous)



Il est demandé de remplacer « espace libre à dominante végétale » en « immeuble non bâti ou « espace libre » ; c'est-à-dire de corriger le plan de zonage à savoir : mettre en blanc comme notamment le n°AI 464 dans le prolongement de la cour.

- 2- **Le garage** entre le 2 et le 6 rue St-Yves. Ce garage a été construit en 1971 (sur partie de la cour ci-dessus) or ce garage est classé comme la maison attenante située au 6, rue de St-Yves et construite en 1870 : un siècle sépare ces constructions, mais surtout ce garage n'a aucune qualité architecturale ni aucune valeur patrimoniale.



Il est demandé de classé ce garage en gris clair comme le bâtiment attenant situé au 2, rue St-Yves et d'ailleurs comme les autres garages situés dans la même rue au 8 bis et au 10. Photos ci-dessous.



**4-Loïc POVY - 60 rue G. Pompidou**

Je vous fais part de plusieurs remarques afin d'amender le PVAP en projet sur la commune et de rendre économiquement possible le maintien du patrimoine situé en SPR. Je remarque que les contraintes de travaux en ville et associées aux zones SPR rendent dès à présent très difficile l'engagement des artisans pour la rénovation du bâtis.

Pour notre part, nous avons signé un premier devis de réfection de toiture en 2019, puis avec un second artisan, un deuxième devis en 2022 et nous sommes toujours dans l'attente de la réalisation plus de 5 ans après cette première signature.

#### **A/ Remarques générales sur le PVAP**

Suite à la promulgation du SPR sur Lannion qui couvre 118 ha, et c'est aujourd'hui une bonne chose que soit établi un PVAP, mais la couverture de ce SPR est très importante et dépasse largement le centre historique réduit de Lannion.

Sur ces 118 ha, une bonne partie du bâti date du XXème siècle, et une majorité de ce dernier est postérieur à 1945.

Il est à noter que si ce PSAP est adapté aux bâtiments du XIXème et des siècles antérieurs, il ne respecte pas une partie des techniques en usage à la construction des immeubles de la seconde partie du XXème siècle.

De plus, ce plan est extrêmement restrictif quant à l'usage des matériaux. Il ne se borne pas à promulguer **des aspects** mais limite les possibilités à quelques matériaux ou interdit l'usage d'autres matériaux.

On peut prendre de nombreux exemples comme :

- La limitation des menuiseries au bois ou au bois et à l'aluminium mat,
- L'interdiction des plastiques pour les gouttières,
- L'interdiction des matériaux synthétique dans le mobilier urbain,
- L'interdiction des vitres synthétiques pour les vérandas et pergolas,
- L'interdiction de mise en peinture des toitures,
- L'interdiction de baguettes d'angle en plastique,
- L'interdiction de tous matériaux de couvertures autre que l'ardoise naturelle,
- Obligation de jointoiement chaux/sable même lorsque le mur de clôture de bâti n'a pas d'autres joints que la terre brute ou est d'origine jointoyé au ciment.

En outre, l'interdiction généralisée de constructibilité sur les parcelles typées parc ou jardin de pleine terre, même, lorsque ces parcelles sont non bâties et l'interdiction de constructibilité sur les parcelles typées espace libre à dominante végétale sur des terrains de moins de 300m<sup>2</sup>, même, lorsque ces parcelles non bâties contreviennent au besoin densification du centre-ville.

Je vous demande donc de faire remonter les contraintes excessives et les limitations abusives induites par ce plan.

#### **B/ Remarques particulières sur l'immeuble sis 60 rue Georges Pompidou (parcelle AE115)**

L'immeuble a été classé protégé au titre du SPR à conserver, à restaurer et à mettre en valeur – typologie pavillons de référence « Villa ».

Cet immeuble construit dans la seconde moitié des années 50 a été profondément modifié en 1965 par l'ajout d'un étage supplémentaire et ne présente pas un aspect assez proche de l'état d'origine. Je demande donc à ce que ce bâtiment soit retiré de la liste des immeubles à protéger au titre du SPR.

Pour remarque, les joints d'origine étaient en ciment, les tuiles faitières à emboîtement et les ferronneries peintes en blanc.

#### **C/ Remarques particulières sur la parcelle AE337**

Cette parcelle constructible de 250 m<sup>2</sup> devient par le fait du PVAP inconstructible. Cette parcelle est une parcelle non bâtie sur laquelle nous réglons une sur-taxation des terrains constructibles non bâtis. Nous avons à terme un projet de construction de logement étudiant. Je demande donc que cette parcelle soit retirée des parcelles typées et plus largement que la limitation à 300 m<sup>2</sup> soit abrogée. Je vous prie de prendre note de ces remarques et les contraintes exagérées que celui-ci induit. D'avance merci.

**5-Mehmet SAMGAN -37 rue de la Chapelle**

J'ai lu avec attention le projet de PVAP de Lannion. J'ai quelques remarques :

- Les aménagements des espaces publics ne prennent parfois pas en compte la présence de cave et obstruent donc les soupiraux. Des règles dans le PVAP à ce sujet sont-elles prévues ?
- p. 16 : la mention « à mettre dans clôtures non protégées ? » n'est pas une règle, il semble s'agir d'une erreur.
- Enfin, j'ai remarqué des soucis de numérotation des chapitres.

**6- ARSSAT -2, Rue de Kerampont**

Association pour la Recherche et la Sauvegarde des Sites Archéologiques du Trégor. Représentée par sa présidente Madame Michèle LE BOURG.

Avis du conseil d'administration, séance du 14 octobre 2024.

- La construction et les prescriptions du PAVAP sont précises, respectueuses de la sauvegarde du patrimoine remarquable.
- Les règles applicables aux travaux d'entretien ou de restauration des maisons du périmètre SPR par les usagers, sont détaillées et accessibles à leur connaissance.
- En revanche, le flou entourant les créations architecturales, ex-nihilo ou en extension d'édifices du périmètre SPR, nécessite la définition d'un cadre clair et objectif des projets.

En compléments des informations du PVAP, il est demandé la création d'un répertoire des monuments les plus caractéristiques de la ville, ainsi que l'affichage d'une plaque historique sur chacun de leur site.

**7- Jean-Jacques LARTIGUE – 6 Rue Jean Savidan**

1°-Pose la question concernant le règlement « Immeuble U »

Art 231528 Ferronnerie et art. 231529 Balcons et garde-corps.

Dans le cas d'un garde-corps en deux parties :

- la lisse en bois peut-elle reprendre la couleur des menuiseries des fenêtres (couleur blanche) ;
- et la partie ferronnerie peut-elle être sombre ou pas (même couleur que la lisse en bois c'est-à-dire en couleur blanche).

2°-demande la pose de plaques sur les immeubles qui réclament une plaque historique de datation et mentionnant les personnalités historiques qui y ont habité.

(comme l'a fait la commune de Tréguier – même modèle de type de plaques).

## H- Remise du Procès-verbal des observations et réponse de la Collectivité

La remise commentée du procès-verbal a eu lieu à la mairie de 23 octobre 2024.

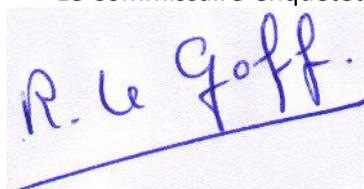
Son mémoire en réponse, en date du 6 novembre 2024, donne lieu à un document joint au présent rapport. Son contenu sera repris dans la partie « Conclusions et avis du commissaire-enquêteur ».

### I-Visite des lieux

L'après-midi du dimanche 10 novembre j'ai parcouru à pieds, carte à la main, depuis le quai d'aiguillon, la rue Pompidou, la rue Dixmude, la rue qui mène à l'ancien collège Charles Le Goffic, la venelle qui permet de rejoindre Brélévenez, l'église de Brélévenez, les escaliers de Brélévenez, la rue de Brélévenez, direction Place du Général Leclerc, rue de Tréguier jusqu'à la rue Gabriel Couppé, puis retour au point de départ par la rue de Kerivily. A un autre moment j'avais fait le secteur rue Saint-Nicolas, rue des écoles ainsi que le secteur de la rive gauche.

### Fin de la Partie Rapport

Fait, le 18 Novembre 2024  
Le Commissaire-enquêteur,

A handwritten signature in blue ink that reads "R. Le Goff." with a horizontal line underneath.

Raymond LE GOFF

#### Destinataires :

- M. Le Président de Lannion-Trégor Communauté.**
- M. Le Président du Tribunal Administratif de Rennes.**

#### Annexe :

- Document de mise en situation d'analyse de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

#### Document à part :

- Mémoire en réponse de la Collectivité territoriale qui insère ses réponses en dessous chaque observation en utilisant le PV de remise des observations.
- Constat d'affichage dressé le vendredi 20 septembre 2024 par le Brigadier-Chef Principal de la Police Municipale de Lannion.

**Diffusion** : L'arrêté du 31 juillet 2024 du Président de Lannion Trégor Communauté stipule en son Art9: une copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur sera déposée au siège de Lannion-Trégor Communauté à Lannion, en mairie de Lannion et en Sous-Préfecture de Lannion pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Une copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur sera publiée, pendant un an, sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté à l'adresse : <https://www.lannion-Trégor.com/>

# La mise en situation d'analyse de l'avis de l'ABF sur le règlement écrit

O

En rouge le texte à retirer et En bleu celui à rajouter

O

**2.1.1.1\*<sup>1</sup> (réellement 2.1.5.1)** Les nouvelles clôtures (y compris portail et portillons) sont traitées en cohérence avec les éléments déjà existant (architecture de l'immeuble et clôtures environnantes d'intérêt patrimonial). **Les portails nouveaux doivent reprendre l'esprit des portails traditionnels existants, être réalisés soit en bois peint, soit en ferronnerie peinte, pleine ou ajourée : grille simple, tôle en partie basse et grille en partie haute.**

## 2.1.3.1 Murs de clôture et mur de soutènement

**2.1.3.1.4** (Rédaction dans le règlement écrit) : **Les murs de division de parcelles en pierre même non repérés sur le règlement graphique sont à préserver. (à mettre dans règles « clôture non protégé ?)**

**Avis ABF** : Il est conservé une incursion type « note de l'auteur ».

**2.1.3.1.14** Les nouveaux portails et portillons sont en bois plein peint. Ils sont mis en œuvre au nu du mur de clôture.

Les portails nouveaux doivent reprendre l'esprit des portails traditionnels existants, être réalisés soit en bois peint, soit en ferronnerie peinte, pleine ou ajourée : grille simple, tôle en partie basse et grille en partie haute.

## 2.3.1 Immeuble ou partie d'immeuble protégé au titre du SPR

### 2.3.1.2 Règles pour les demeures, les manoirs et leurs dépendances (D)

#### 2.3.1.2.1 Couvertures et ouvrages accompagnant la couverture

##### 2.3.1.2.1.3. (rajout) Solins, noues et arêtiers :

Les arêtiers seront réalisés en ardoises naturelles, en approche et contre-approche. Les noues et les revers seront fermés. Les solins seront réalisés au mortier de chaux.

**2.3.1.2.2.3.5** la mise en peinture par une peinture minérale est autorisée sur les façades enduites en bon état de conservation. Remplacée par :

*L'enduit peut être protégé et coloré par l'application d'un badigeon composé de chaux naturelle teintée avec des terres naturelles et des oxydes. La peinture minérale peut être*

---

<sup>1</sup> Il y a une numérotation des titres et articles qui ne suivent pas un ordre logique dans le règlement écrit.

autorisée sur les enduits ciment en bon état de conservation et ne nuisant pas à l'état sanitaire de l'immeuble. Pour les façades en moellons, un badigeon d'uniformité peut être appliqué.

### **2.3.1.2.3 Menuiseries**

**2.3.1.2.3.2.3 les petits bois sont en saillie du vitrage.** Remplacés par :

*Les petits bois sont structurels, en sailli du vitrage, assujettis au cadre et les parecloses sont biseautées et ont une coupe d'onglet côté extérieur. Si pour une impossibilité technique ils ne peuvent être traversants, un intercalaire sombre sera positionné dans le double vitrage.*

### **2.3.1.2.5 Dépendances protégées**

#### **2.3.1.2.5.3 Menuiseries**

**2.3.1.2.5.3.5 les petits bois sont en saillie du vitrage.** Remplacés par :

*Les petits bois sont structurels, en sailli du vitrage, assujettis au cadre et les parecloses sont biseautées et ont une coupe d'onglet côté extérieur. Si pour une impossibilité technique ils ne peuvent être traversants, un intercalaire sombre sera positionné dans le double vitrage.*

2.3.1.2.5.3.6 En cas de remplacement d'une porte de garage, ancienne par une porte automatisée, celle-ci est en bois ou en aluminium à lames verticales ou horizontales (10 cm), sans décor. Elle sera peinte dans la même teinte que la porte d'entrée, la porte de garage sera à lames verticales, en bois ou en métal de la même teinte que la porte d'entrée.

### **2.3.1.3 Règles pour les maisons à pans de bois (P)**

Les mêmes modifications s'appliquent que celles-ci-dessus. (Sans le sous-chapitre dépendances protégées qui n'existe pas)

2.3.1.3.1.2.6 La mise en peinture de la couverture est interdite ou de terre.

### **2.3.1.4 Règles pour les maisons de faubourg (F)**

Les mêmes modifications s'appliquent que celles-ci-dessus. (Sans le sous-chapitre dépendances protégées qui n'existe pas)

### **2.3.1.5 Règles pour les maisons et immeubles urbains (U)**

Les mêmes modifications s'appliquent que celles-ci-dessus.

### **2.3.1.6 Règles pour les pavillons de référence « Villa » (V)**

Les mêmes modifications s'appliquent que celles-ci-dessus.

### **2.3.1.7 Règles pour les bâtiments d'identité rurale (R)**

Les mêmes modifications s'appliquent que celles-ci-dessus. (Sans le sous-chapitre dépendances protégées qui n'existe pas)

### **2.3.1.8 Règles pour les ateliers (A)**

Les mêmes modifications s'appliquent que celles-ci-dessus. (Sans le sous-chapitre dépendances protégées qui n'existe pas)

### **2.3.1.9 Règles pour les édifices singuliers (S)**

Les mêmes modifications s'appliquent que celles-ci-dessus. (Sans le sous-chapitre dépendances protégées qui n'existe pas).

## 2.3.2 Immeuble bâti non protégé

### 2.3.2.2 Couvertures et ouvrages accompagnant la couverture

#### 2.3.2.2.3 (rajout) Solins, noues et arêtières :

Les arêtières seront réalisés en ardoises naturelles, en approche et contre-approche. Les noues et les revers seront fermés. Les solins seront réalisés au mortier de chaux.

2.3.2.4.1.1 Les menuiseries sont en bois, en aluminium mat teinté ou en PVC coloré.

2.3.2.4.2.1 Dans le cas d'un remplacement, la nouvelle menuiserie est adaptée à la forme du percement ou pleine à lames verticales.

#### **Point de vue du Commissaire-enquêteur:**

*Les autres règles concernant la peinture minérale, les portes de garage ne trouvent pas d'appui sur un article préexistant.*

*Pareillement pour la règle des petits bois des menuiseries. Paradoxalement cela reviendrait, à la première lecture, à appliquer les mêmes prescriptions qu'aux immeubles protégés même si la formulation « pour les petits bois des menuiseries ... » ne comporte pas dans ce cas le mot « structurels », à savoir :*

*« Les petits bois sont en sailli du vitrage, assujettis au cadre et les parecloses sont biseautées et ont une coupe d'onglet côté extérieur, un intercalaire sombre sera positionné dans le double vitrage ».*

## 2.3.5 Devanture, terrasse et enseigne commerciale

2.3.5.1.1.7 La vitrophanie des vitrines est interdite. Seule la pose d'écriture et du logo est autorisée sur les vitrines. Ils occuperont uniquement le tiers inférieur de la vitrine sans fond opaque.

### 2.3.5.3 Les enseignes

2.3.5.3.2.1 Les bandeaux à plat et les lettrages découpés doivent s'insérer dans la largeur des vitrines avec une hauteur maximum de 40 cm. Le bandeau et les lettres découpées seront réalisés en métal ou en bois de teinte unie et mat.

2.3.5.3.3.2 L'enseigne drapeau est de format carré de 0,70m<sup>2</sup> au maximum, sa largeur est au maximum de 5cm. Les enseignes doivent être éclairées indirectement par des spots à bras discrets ou des réglattes laquées.

**Fin du document**