

Yves Hubert GUÉNIOT
Commissaire enquêteur

Préfecture des Côtes-d'Armor
DINAN AGGLOMÉRATION
Arrêté du 2 juin 2023

DINAN AGGLOMÉRATION

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À L'EXTENSION DU PÉRIMÈTRE DU
SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE DINAN – LANVALLAY**

Enquête N°E2300078/35

26 juin – 28 juillet 2023

**CONCLUSIONS & AVIS MOTIVÉ RELATIFS AU PROJET D'EXTENSION
DU PÉRIMÈTRE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DINAN - LANVALLAY**



25 août 2023

SOMMAIRE

I.	Table des matières	
II.	RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	5
III.	RAPPEL SUR LE PATRIMOINE DE DINAN, DE LANVALLAY ET LEUR PROTECTION	5
	Monuments historiques et sites protégés	5
	Les monuments historiques	5
	Les sites protégés	6
	DINAN attrait touristique, structures d'accueil touristique en 2023.....	6
	Bref historique du Site Patrimonial Remarquable Actuel.....	6
	Les évolutions nécessaires identifiées du Secteur Sauvegardé de Dinan.....	8
IV.	RAPPEL RELATIF AU PROJET D'EXTENSION DU PÉRIMÈTRE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR) DE DINAN – LANVALLAY	9
	Les enjeux et objectifs associés au projet d'extension du SPR	9
	Les critères d'extension du Site Patrimonial Remarquable	10
	Le projet d'extension de périmètre	10
	Délimitation et sectorisation du projet d'extension du périmètre du SPR	11
	Les abords de protection des monuments historiques hors SPR	13
	Analyse architecturale réalisée lors de l'étude de l'extension du SPR	14
	Brefs Éléments sur les futurs Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSVM) et Plan de valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) dont leur espace d'application est identifié dans le projet d'extension du SPR.....	15
	Le plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).....	15
	le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)	16
V.	RAPPEL DES AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT	16
	AVIS DE LA DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES (DRAC)	16
	Avis favorable, mais avec 3 points d'attention.....	16
	AVIS DE L'INSPECTEUR DES PATRIMOINES exprimé devant la CNPA	17
	Une extension équilibrée intégrant les qualités de la vallée de La Rance, du port , de Léhon dans une dimension intercommunale à souligner.....	17
	Nécessité de limiter la taille du SPR du fait d'une gestion lourde.....	17
	AVIS DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE en charge notamment du secteur DINAN - LANVALLAY.....	17
VI.	APPRÉCIATIONS GÉNÉRALES	18
	Concertation préalable	18
	Qualité du dossier d'enquête publique	19
	Composition du dossier d'enquête publique	19
	Appréciation du commissaire enquêteur	20
	Déroulement et bilan de l'enquête publique	20

Déroulement de l'enquête publique	20
Bilan de l'enquête publique.....	21
Appréciations du commissaire enquêteur	22
VII. APPRÉCIATIONS SUR LES OBSERVATIONS DES SERVICES DE L'ÉTAT.....	23
Inconvénient d'un périmètre de protection d'un monument historique hors SPR	23
Importance en charge de travail des périmètres des monuments historiques hors SPR portant parfois sur des quartiers dénués d'intérêt	23
Revoir des abords des monuments historiques hors du projet de périmètre du SPR	24
Des Périmètres Délimités des Abords (PDA) pour la gare et pour le Calvaire du Saint-Esprit qui sont hors SPR	25
Protection du patrimoine dans le PLUIH au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme..	25
Développer le conseil architectural en lien avec le SPR	26
Articulation SPR – site inscrit et site classé de la vallée de la Rance	27
VIII. APPRÉCIATIONS SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	28
Demande d'inclure dans l'extension du SPR des éléments de la rue de l'Espérance bordant le projet de périmètre du SPR	28
Demande d'inclure dans le périmètre du SPR l'ensemble du coteau situé entre la Rance et toute la partie Est de la Promenade de la Fontaine des Eaux, les Combournaises, le lycée et les bords de Rance	30
Protection des coteaux de la Rance	33
Approbation de la protection de la vallée de la Rance. Approbation de l'extension du SPR.....	33
Absence d'information et perception d'être ignoré. Demande d'une politique d'urbanisme à l'écoute des habitants.	33
Interrogations sur l'intérêt d'étendre le périmètre du SPR	34
Avantages et inconvénients du SPR notamment pour la rue Anne à LANVALLAY.....	34
Intérêt du SPR, mais quid des difficultés de circulations dans Dinan et ses extérieurs & pollutions associées.....	36
SPR et organisation relative aux autorisations d'urbanisme.....	36
Des autorisations perçues inéquitables. Des obligations pas toujours respectées.....	37
Contrôles des autorisations d'urbanisme.....	38
Demande d'associer des représentants des propriétaires habitants au processus de l'évolution du SPR	38
Absence du moulin du duc de Dinan dans le DOSSIER.....	39
Contributions au-delà du sujet ou hors sujet du périmètre concernant le SPR.....	39
Un SPR soucieux des résidents. Panneaux photovoltaïques	39
Valoriser le patrimoine en s'inscrivant dans le cadre du projet de Parc Naturel Régional « Vallée de la Rance et Côte d'Émeraude ». Favoriser le tourisme fluvial.....	40
Demande de classer la piscine des Pommiers monument historique	40
Limiter les hauteurs des constructions sur les coteaux de DINAN-LANVALLAY via une révision du PLUIH	40

Dans les zones à urbaniser, tenir compte du caractère architectural environnant.....	40
Circulation au port : coordonner la circulation des deux bords de la Rance	40
Protection de terres agricoles à Lanvallay incluses dans l'extension du SPR.....	40
Décharge sur les hauteurs de Lanvallay recouverte. Quid de la dépollution ?.....	40
Désenvasement de la Rance.....	40
Autres observations hors sujet.....	41
IX. APPRÉCIATIONS LIÉES A DES OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR, CERTAINES EN LIEN AVEC DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	41
Instruction des autorisations d'urbanisme des communes de DINAN et LANVALLAY et SPR.....	41
SPR, afflux touristique, circulation et stationnement	42
SPR et son extension Défisicalisation, investissement pour les logements locatifs de courte durée	44
Opération de Revitalisation du Territoire et SPR	44
X. AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET D'EXTENSION DU PÉRIMÈTRE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DINAN – LANVALLAY	45
Assorti d'une RÉSERVE.....	56
Assorti de 5 RECOMMANDATIONS :	56

II. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique sur le territoire de DINAN AGGLOMÉRATION porte sur le projet d'extension du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de DINAN – LANVALLAY. Ce projet d'extension indique les secteurs qui feront postérieurement l'objet soit d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), soit d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP).

Cette enquête a comme Autorité organisatrice le Préfet des Côtes – d'Armor et comme maître d'ouvrage DINAN AGGLOMÉRATION.

III. RAPPEL SUR LE PATRIMOINE DE DINAN, DE LANVALLAY ET LEUR PROTECTION

Monuments historiques et sites protégés

Les monuments historiques

Les territoires de Dinan-Léhon et de Lanvallay comptent 4 sites protégés au titre du code de l'environnement, 76 monuments historiques.

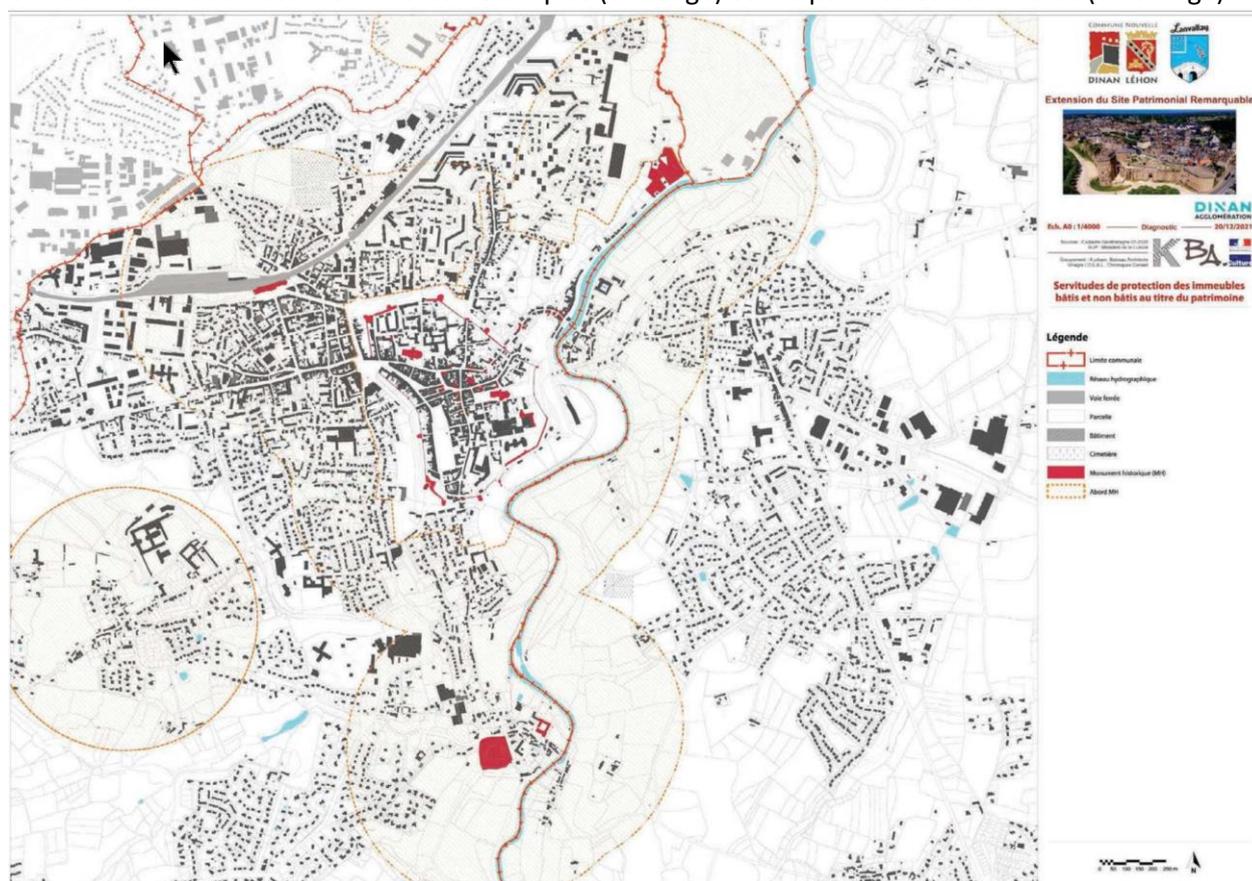
Cité médiévale touristique, la commune de Dinan est l'une des premières de la région à avoir obtenu le label *Ville et Pays d'art et d'histoire en 1985*.

Dinan compte 72 monuments historiques (28 classés, 2 classés/inscrits, 42 inscrits).

LÉHON présente 3 monuments historiques (2 classés, 1 inscrit).

LANVALLAY comporte 1 monument inscrit.

Carte de localisation des monuments historiques (en rouge) et des périmètres des Abords (en orange)



Exemples de monuments historiques

DINAN: Les remparts (à partir 13e siècle), Château de la Reine Anne 15e siècle / 17e siècle, Hôtel de Beaumanoir 15e siècle, des maisons 12e siècle / 13e siècle/ 15e siècle, Église Saint-Sauveur 12e siècle / 15e siècle / 16e siècle, Église Saint-Malo 15e siècle / 16e siècle / 19e siècle, ancien couvent des Bénédictines 17e siècle / 18e siècle, ancien couvent des Dominicaines 3e quart 17e siècle, ancien couvent des Ursulines 2e quart 17e siècle, gare SNCF 2e quart 20e siècle

LEHON : ancien prieuré royal de Saint-Magloire 12e siècle / 17e siècle, ruines du château 13e siècle, Calvaire du Saint-Esprit 14e siècle....

LANVALLAY : Croix de cimetière 16e siècle

Les sites protégés

Le territoire de Dinan-Léhon-Lanvallay présente quatre sites :

- « Le site de Vieux Dinan » (parcelle : C74-C75, surface : 0,36 Ha), site classé par arrêté du 17 juillet 1933 (code site : 1330817SCA01);
- « Le Jerzual et le Petit Fort » (surface : 0,42 Ha), site classé par arrêté du 12 janvier 1934 (code site : 1340112SCA01);
- « L'estuaire de la Rance » (surface : 3 391,62 Ha), site inscrit par arrêté du 20 janvier 1974 (code site : 1740121SIA01);
- « L'estuaire de la Rance » (surface : 2975,29 Ha), site classé par arrêté du 5 mai 1995 (code site : 1950506SCD02);

Les territoires de Dinan-Léhon et de Lanvallay comptent 4 sites protégés au titre du code de l'environnement. La richesse patrimoniale de la commune de DINAN est reconnue et protégée. Le secteur sauvegardé a été créé en 1988. Son plan de sauvegarde et de Mise en valeur (PSMV) a été approuvé le 30 août 1996.

DINAN attrait touristique, structures d'accueil touristique en 2023

Le rapport de présentation indique P. 34 que la ville de Dinan a attiré en 2019 près de 700 000 visiteurs, représentant 1 400 000 nuitées, avec la fréquentation suivante pour les 7 monuments parmi les 16 sites de Dinan : Château de Dinan (55 889 visiteurs), Tour de l'Horloge (30380), Abbaye de Léhon (19 033), Maison de la Rance (11 265), Musée 39-45 (5 300) et Musée du Rail (4 520). Musée Jean Haffen (3218). Le Château de Dinan est le troisième site selon le nombre d'entrées, après le Fort La Latte à Fréhel (180 000 visiteurs) et le phare du cap Fréhel (60 000 visiteurs).

Dinan dispose d'une structure touristique importante : 11 hôtels avec globalement 253 lits, un camping de 51 emplacements, une résidence de tourisme avec 214 lits.

LANVALLAY dispose d'un hôtel avec 52 lits, un camping de 21 emplacements.

L'office de Tourisme de Dinan Cap-Fréhel s'est rapproché de ceux de la Baie du Mont Saint-Michel, Saint-Malo, Cancale, Dinard et de la Bretagne Romantique en 2020, suite à la création de la Société Publique Locale (SDPL) par Saint-Malo Agglomération. Cet organisme gère l'aménagement et la promotion touristiques à l'échelle du large territoire touristique dont le Mont Saint-Michel et Saint-Malo constituent les « deux grandes locomotives ».

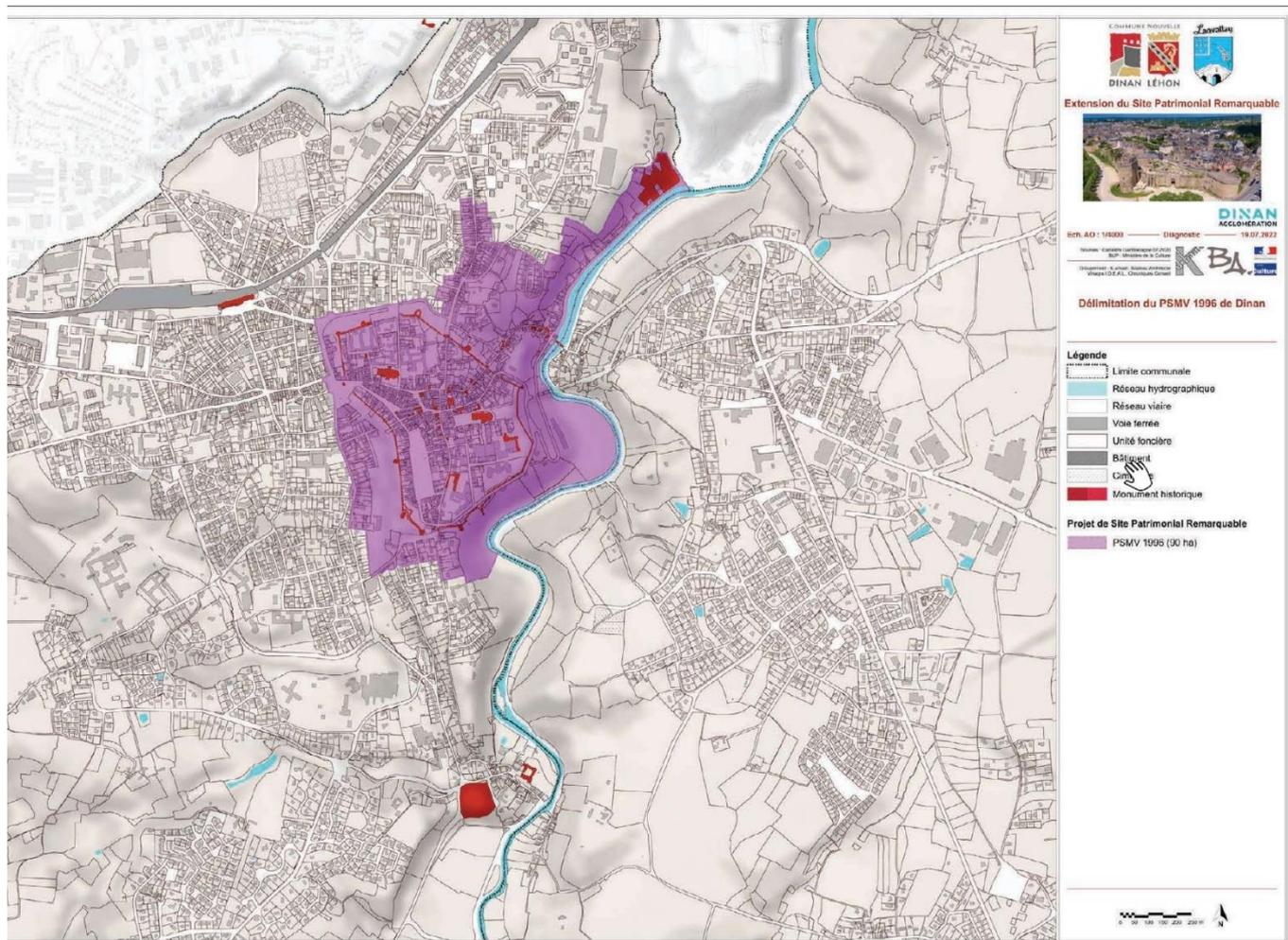
Pour les éléments relatifs à l'accueil touristique, la démographie, les logements voir le RAPPORT D'ENQUÊTE, chapitres DINAN AGGLOMERATION, DINAN ET LANVALLAY

Bref historique du Site Patrimonial Remarquable Actuel

Envisagée dès 1962, c'est en 1985 que l'étude préalable à la création du Secteur Sauvegardé est confiée à l'architecte Yves Steff. En 1988, le Conseil Municipal de Dinan donne son accord pour la création d'un Secteur Sauvegardé comprenant la ville intra-muros, le port et la rue Saint-Malo, soit **un périmètre de**

90 hectares regroupant 1227 immeubles, dont 71 immeubles protégés au titre des monuments historiques..

Le plan suivant indique le périmètre du Site patrimonial Remarquable actuel de 90 ha doté d'un Plan de sauvegarde et de Mise en Valeur datant de 1996



SPR PSMV 1996 de Dinan

Baizeau Architecte - K.urban - Vinagre I.D.E.A.L. - Agence COUASNON - Chroniques Conseil • DINAN & LANVALLAY • DINAN AGGLOMÉRATION

Le patrimoine dinannais est extrêmement riche dans sa diversité : la plus importante muraille médiévale de Bretagne, de nombreux monuments religieux ou civils et un habitat privé qui s'étend du XIV^{ème} au XXI^{ème} siècle. La dimension exceptionnelle de ce patrimoine se retrouve dans l'état d'authenticité et de bonne conservation qui caractérise l'ensemble du centre historique.

Le secteur sauvegardé de DINAN résulte d'une double préoccupation :

- La sauvegarde du patrimoine, ce qui fait de Dinan une des premières cités bretonnes pour l'importance de son patrimoine protégé)
- Maintenir le caractère évolutif des lieux et de leurs activités.

Le Secteur Sauvegardé de Dinan et son Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur (PSMV) ont été créés par Décret en Conseil d'État le 30 août 1996 suite à un travail long de plus d'une décennie.

Le règlement du PSMV n'a depuis ni été modifié ni révisé. Ce secteur est devenu, depuis l'instauration de la loi liberté de création, architecture et patrimoine (LCAP) du 7 juillet 2016, Site Patrimonial Remarquable (SPR).

En 2010, la commune historique de Léhon s'était engagée dans la création d'une AVAP, mais la démarche n'a pas abouti. Plutôt que de relancer l'étude, la fusion de la commune de Dinan et de la commune de Léhon au 1er janvier 2017, a été vue comme une opportunité pour la mise en place d'un document d'urbanisme unique.

Le Secteur Sauvegardé de Dinan est caractérisé par sa situation particulière au sein de l'entité naturelle remarquable de la Vallée de la Rance.

Les évolutions nécessaires identifiées du Secteur Sauvegardé de Dinan

Un rapport «secteur sauvegardé de Dinan 1996 - 2016 Bilan et perspectives" octobre 2015 demandé par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), élaboré par le service urbanisme (Mme PRIE-GUERIN, responsable pour la Ville de Dinan), co-construit avec le service du Patrimoine et en étroite collaboration avec le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine a établi le constat suivant :

Mettre à jour le plan

Après 20 ans d'existence, une actualisation des parcelles cadastrales, un état des lieux des démolitions, des nouvelles constructions et des boisements s'avèrent indispensables. C'est aussi l'occasion d'actualiser les typologies de protection de chaque bâtiment et espace non bâti.

Étendre le périmètre de protection en incluant :

La vallée de la Rance, élément structurant et écrin

Léhon intégré à Dinan et son patrimoine remarquable

Le port coté Lanvallay

Les faubourgs

Le découpage au milieu de la rue Chateaubriand pose problème dans un contexte de rue architecturalement unitaire avec des règles différentes de part et d'autre de la rue.

Les silences et insuffisances du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) à traiter

Les fiches d'analyse des immeubles sont incomplètes et manuscrites.

Le recensement et l'identification des alignements d'arbres et des arbres isolés qui ont fait sur une initiative privée l'objet d'une cartographie nécessiteraient une protection pour assurer leur maintien et par conséquent celui du paysage dinannais.

S'adapter aux modes de vie contemporains (les mises aux normes, l'éclairage naturel, les évolutions intérieures des logements)

Intégrer les prescriptions systématiques de l'Architecte des Bâtiments de France (menuiseries à 2 vantaux ...).

Intégrer le nouvel outil, le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)

défini par le décret du 29 mars 2017 avec identification de son périmètre d'application. La protection du patrimoine fait l'objet de règles moins strictes. Il n'adresse pas l'intérieur des bâtiments ni les bâtiments à démolir.

Des mises en compatibilités avec les documents d'urbanisme

L'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant PLUiH de Dinan Agglomération le 27 janvier 2020 conduit à travailler sur la nécessaire compatibilité du Secteur Sauvegardé avec ce dernier, mais aussi avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Les enjeux environnementaux de protection des milieux et des ressources, de la préservation de la biodiversité, d'adaptation au changement climatique

Patrimoine et performances énergétiques constituent un sujet important d'évolution pour le PSMV.

Le PSMV ne traite actuellement pas des problématiques de performances énergétiques, de la prise en compte du changement climatique, de la protection des sites naturels, de la préservation de la ressource en eau....

Ces éléments ont conduit le maître d'ouvrage à faire évoluer le SPR.

IV. RAPPEL RELATIF AU PROJET D'EXTENSION DU PÉRIMÈTRE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR) DE DINAN – LANVALLAY

Les enjeux et objectifs associés au projet d'extension du SPR

Les **enjeux** suivants ont été identifiés :

- Le rôle de la vallée de la Rance dans l'installation et l'évolution de la cité dinannaise.
- L'aménagement des berges dans la conservation et l'entretien du lien entre l'architecture et le fleuve.
- La poursuite du développement touristique et économique
- La valeur des respirations urbaines.
- L'importance des maisons nobles témoins d'une richesse passée aux cœurs des faubourgs et de leur identité aussi marquée d'un passé religieux et commercial
- Le maintien des fronts de rue qualitatifs et d'accompagnement, vecteurs de découverte du patrimoine.
- La mise en place d'une réglementation adaptée aux secteurs patrimoniaux
- Les co-visibilités avec les Monuments Historiques rayonnants

La carte suivante identifie les principaux enjeux avec leur localisation

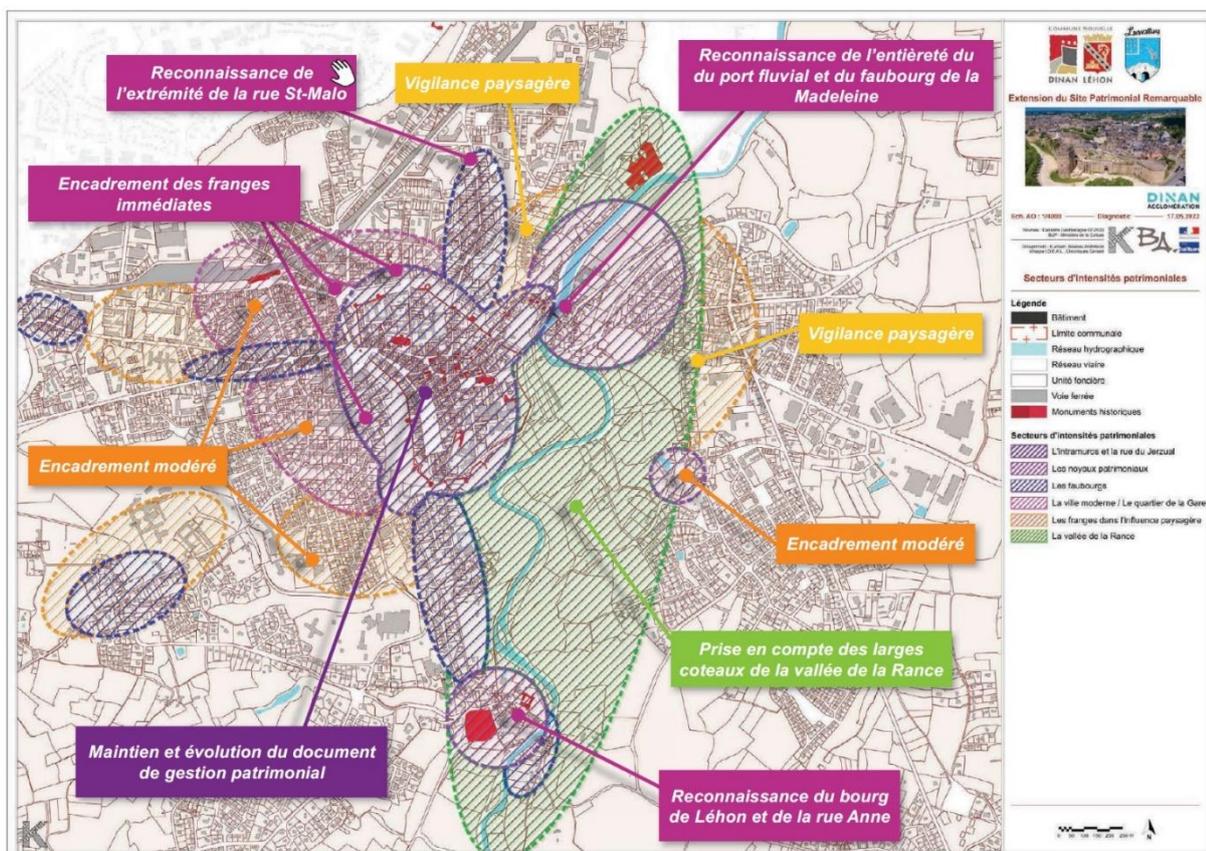


Fig. 417 : La prise en compte des secteurs d'intensité patrimoniale au sein de l'aire d'étude de Dinan et de Lanvallay
DINAN AGGLOMÉRATION - DINAN & LANVALLAY • Baizeau Architecte - K.urbain - Vinagre I.D.E.A.L. - Agence COUASNON - Chroniques Conseil

Les collectivités concernées ont **les objectifs majeurs** suivants relatifs à l'extension du SPR :

- **Faire de la vallée de la Rance le maillon paysager commun** et le socle de la réflexion, pour définir le futur périmètre du SPR unisite.
- **Permettre aux deux rives du port et du fleuve de bénéficier d'une servitude commune, cohérente et homogène au service de la conservation et de la mise en valeur du patrimoine bâti et des paysages.**
- Identifier les **outils de gestion adaptés** et leur périmètre pour une approche et des interventions mesurées au contexte et aux enjeux.

Les critères d'extension du Site Patrimonial Remarquable

Les critères retenus pour la délimitation du SPR étendu à partir du PSMV ont été les suivants :

- La reconnaissance du village de Léhon.
- La reconnaissance du quai côtissois du port fluvial,
- la prise en compte du faubourg de la Madeleine.
- La prise en compte des façades de rues bordant le nord et l'ouest du PSMV.
- La connexion des trois entités urbaines (Dinan, Lanvallay et Léhon) par la vallée de la Rance,
- Le sertissage des propriétés de part et d'autre des voies concernées

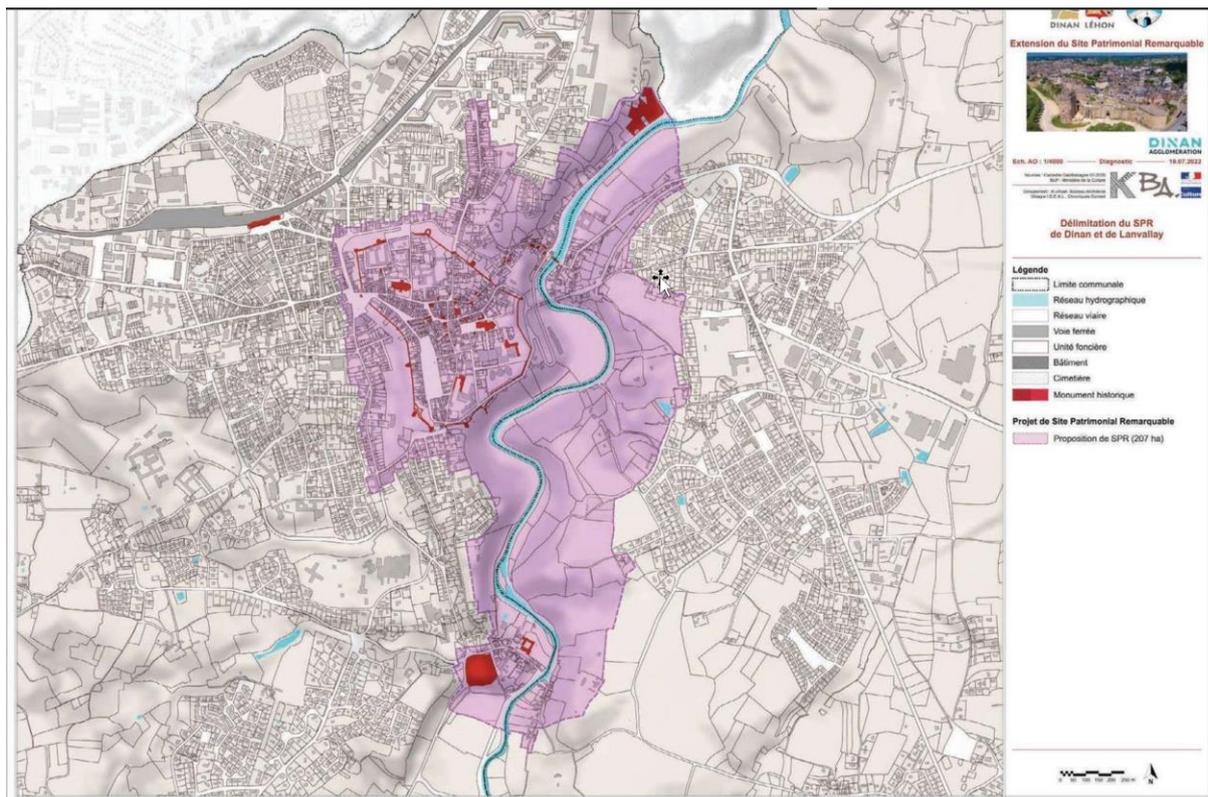
Les secteurs à fort renouvellement urbain et programmés à se moderniser dans leurs occupations et leurs usages demeurent du ressort du PLUIH. Les monuments historiques hors SPR ont un Périmètre Délimité des Abords (PDA) intégré dans le PLUIH.

Le projet d'extension de périmètre

Le synoptique suivant définit les secteurs inclus dans le projet d'extension du SPR avec leurs caractéristiques et le type de Plan qui lui sera appliqué (PSMV ou PVAP)



Le plan suivant comporte la proposition d'extension du SPR sur une surface de 207 ha.



L'enquête publique porte sur l'extension du périmètre du SPR et sur l'identification des secteurs qui seront soumis soit à un PSMV soit à un PVAP. Ces plans seront établis ultérieurement à l'approbation du nouveau périmètre du SPR.

Pour les principales caractéristiques de ces plans, voir le RAPPORT D'ENQUÊTE paragraphe "Éléments sur Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSVM) et sur le Plan de valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)" dont leur espace d'application est identifié dans le projet d'extension du SPR.

Délimitation et sectorisation du projet d'extension du périmètre du SPR

Pour faciliter la mise en application de la servitude, le tracé repose sur des limites physiques telles que le parcellaire, en évitant de le morceler, les limites des constructions ou encore les alignements d'arbres. Le contour intègre aussi les parcelles de part et d'autre des voies de circulation ou des carrefours, pour homogénéiser les actions de mise en valeur.

Pour le territoire communal de **Dinan**, l'enveloppe du **Site Patrimonial Remarquable** repose notamment sur l'homogénéité urbanistique du centre qui marque singulièrement le **cœur de l'agglomération**, à partir de l'emprise de la ville fortifiée. Elle traite **les franges formées par les rues Lecomte de Lisle, Thiers et Chateaubriand, le village de Léhon**. Ici, **le glacis champêtre au sud des vestiges du château** est aussi pris en compte. Le périmètre se poursuit sur le **coteau ouest de la vallée de la Rance, de Léhon jusqu'au-dessus de la rue du Quai au nord-est**.

La carte affiche les secteurs du synoptique. Le synoptique indique le type de plan qui sera appliqué.

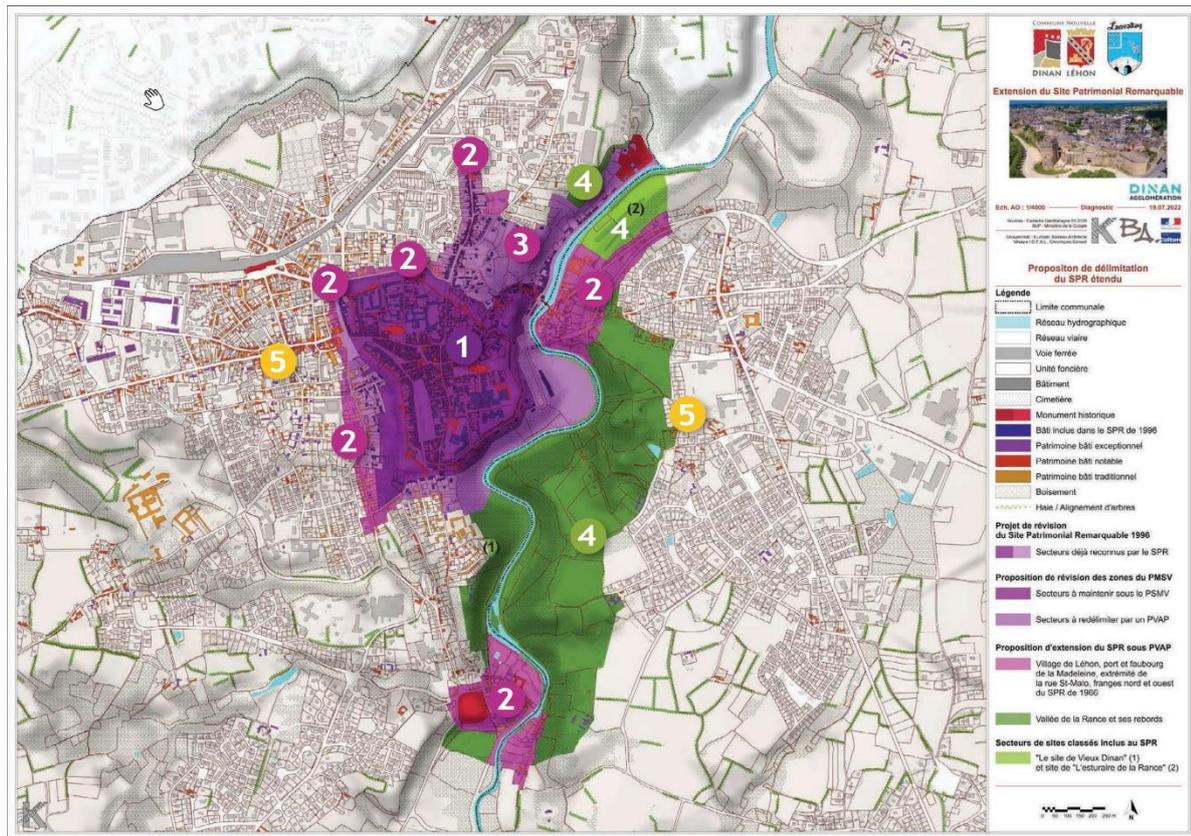


Fig. 418 : La proposition d'extension du SPR et l'aménagement des outils de gestion

v 210 0 mm

Sur **la commune de Lanvallay**, la délimitation intègre le quai du Tallard et le faubourg de La Madeleine jusqu'au rebord marqué par la rue du Lion d'Or. Elle se poursuit vers le sud sur le large coteau en longeant la Rance, jusqu'au bout de la rue Anne; dans la continuité du village de Léhon.

Le Site Patrimonial Remarquable proposé s'étend sur une surface de 207 ha (Dinan : 120 ha, Lanvallay : 87 ha), majoritairement contenue au sein des périmètres de protection des abords des monuments historiques; à l'exception de quelques parties côtissoises à l'est.

Sur les 90 ha du PSMV actuel, 47 ha sont conservés. Les 43 ha restants sont fortement liés au paysage immédiat avec l'intra-muros et son enceinte. Ils ont vocation à faire l'objet d'un PVAP.

33 ha intègrent les extensions du SPR sur les parties urbanisées de Dinan, Léhon et Lanvallay. Le rapport de présentation estime qu'un **PVAP** conviendrait pour accompagner la préservation et la mise en valeur du paysage urbain dans sa dimension patrimoniale. Si dans ces quartiers, quelques villas et maisons de maître sont susceptibles de contenir des qualités intérieures, l'emprise de l'intra-muros et la nécessité d'y concentrer les actions du PSMV justifient l'intérêt d'un plan de gestion plus mesuré qui, mieux suivi, servira davantage l'objectif global du projet porté.

84 ha enserment la large vallée de la Rance à partir de ses coteaux. À l'exception de quelques manoirs installés de part et d'autre des rebords dinannais et côtissois, et pour lesquels l'intérêt patrimonial est remarqué, ou, a contrario, de quelques pavillons éparses, ce secteur est très faiblement bâti. Majoritairement identifiée en zone naturelle et agricole du PLUiH, elle regroupe d'importantes masses boisées qu'il convient de protéger et parfois de moduler pour révéler ou accompagner une vue monumentale.

Côté Lanvallay, les parties les plus proches du plateau présentent des enjeux quant à la mise en valeur du paysage, mais aussi vis-à-vis du développement urbain. Il est question là de veiller aux volumétries et aux

teintes des constructions, ainsi qu'aux traitements des fonds de parcelles; notamment par l'épaississement de la haie le long du Mont-en-Va.

Site Patrimonial Remarquable (SPR)	Dinan	Lanvallay
	207 ha (env. 2 121 polygones bâtis)	
	120 ha	87 ha
Dont Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)	47 ha (env. 1 057 polygones bâtis)	-
	160 ha (env. 1 064 polygones bâtis)	
Dont Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)	73 ha	87 ha

En résumé, le projet prévoit :

le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) passe de 90 ha à 207 ha dont 120 ha sur Dinan.

Le périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) passe de 90 à 47 ha.

Le périmètre du futur Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) s'étend sur 160 ha (73 ha sur Dinan, 87 ha sur la commune de Lanvallay)..

Les abords de protection des monuments historiques hors SPR

Les périmètres d'abords des monuments historiques hors projet d'extension du SPR sont matérialisés par le plan ci-après.

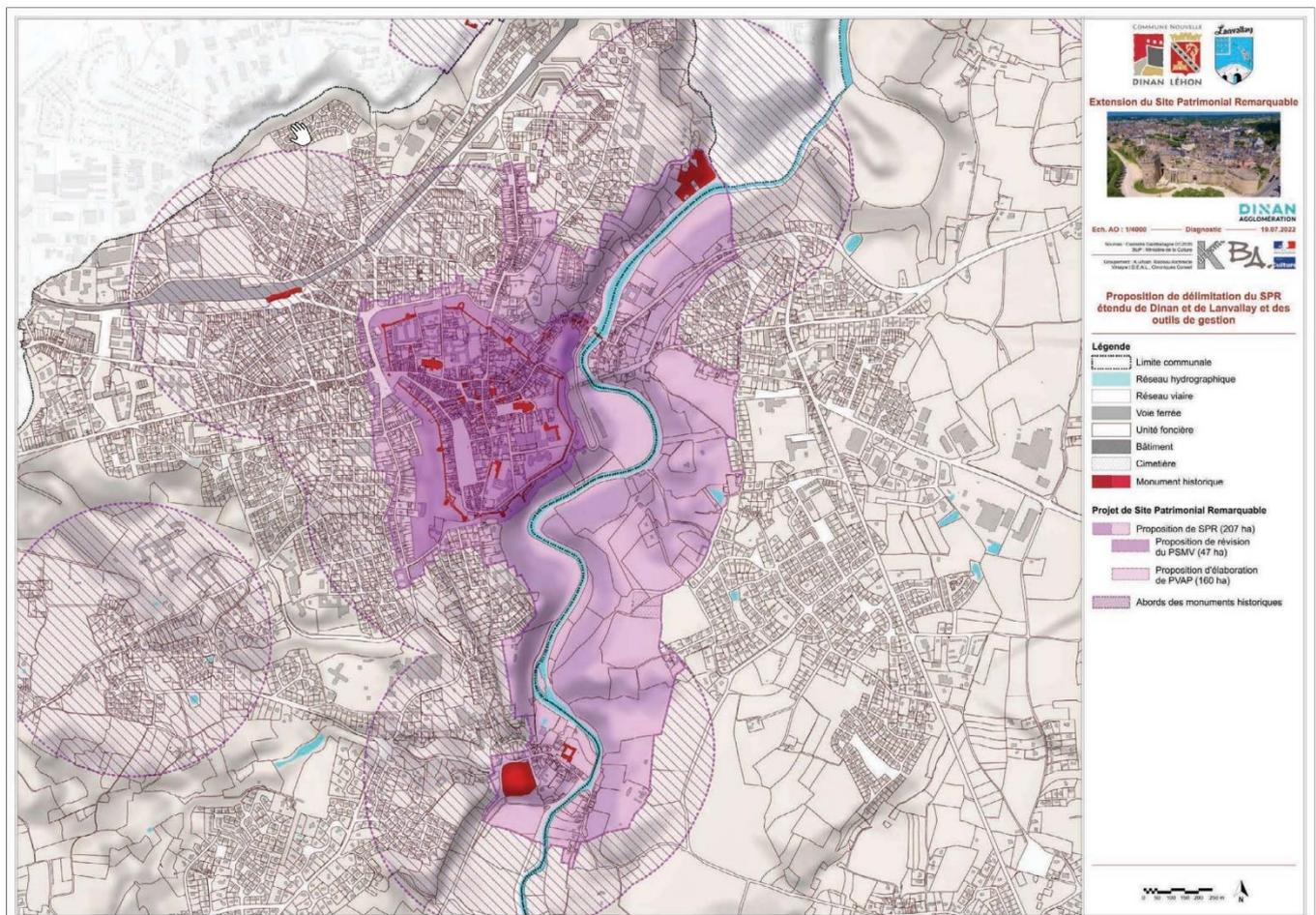


Fig. 419 : Proposition de SPR Dinan-Lanvallay et outils de gestion

Le rapport de présentation indique P. 176 : aux pourtours du Site Patrimonial Remarquable, les abords de protection des monuments historiques perdurent. Ils représentent une surface cumulée de 287 ha, répartis de la manière suivante :

- Commune de Dinan : 214 ha.
- Commune de Lanvallay : 50 ha.
- Commune de Quévert : 22 ha.
- Commune de Taden : 1 ha.

Le rapport de présentation observe que les abords de protection des monuments historiques hors du projet de périmètre du SPR portent parfois sur des quartiers récents dénués d'intérêt patrimonial. Il conviendrait de les écarter du dispositif patrimonial et de ses obligations par l'étude d'un Périmètre Délimité des Abords. Celui-ci permettrait néanmoins de maintenir une veille et un niveau d'exigence sur le devenir des quartiers de qualité non pris en compte par le SPR.

À l'écart à l'ouest, les abords de protection du Calvaire du Saint-Esprit situé à Dinan, au carrefour de l'avenue du même nom et de l'avenue de La Grande Haye portent sur 79 ha. Les quartiers pavillonnaires qui l'entourent ne présentent pas de qualité patrimoniale immédiate d'après le rapport de présentation.

Analyse architecturale réalisée lors de l'étude de l'extension du SPR

L'analyse architecturale a identifié 23 typologies (édifices religieux, industriels, commerçants, les demeures nobles et maisons bourgeoises (manoirs, maisons de maître, villa), maisons commerçantes, maisons agricoles...

Plan de repérage des degrés patrimoniaux Dinan – Léhon – Lanvallay (P. 235 du rapport)

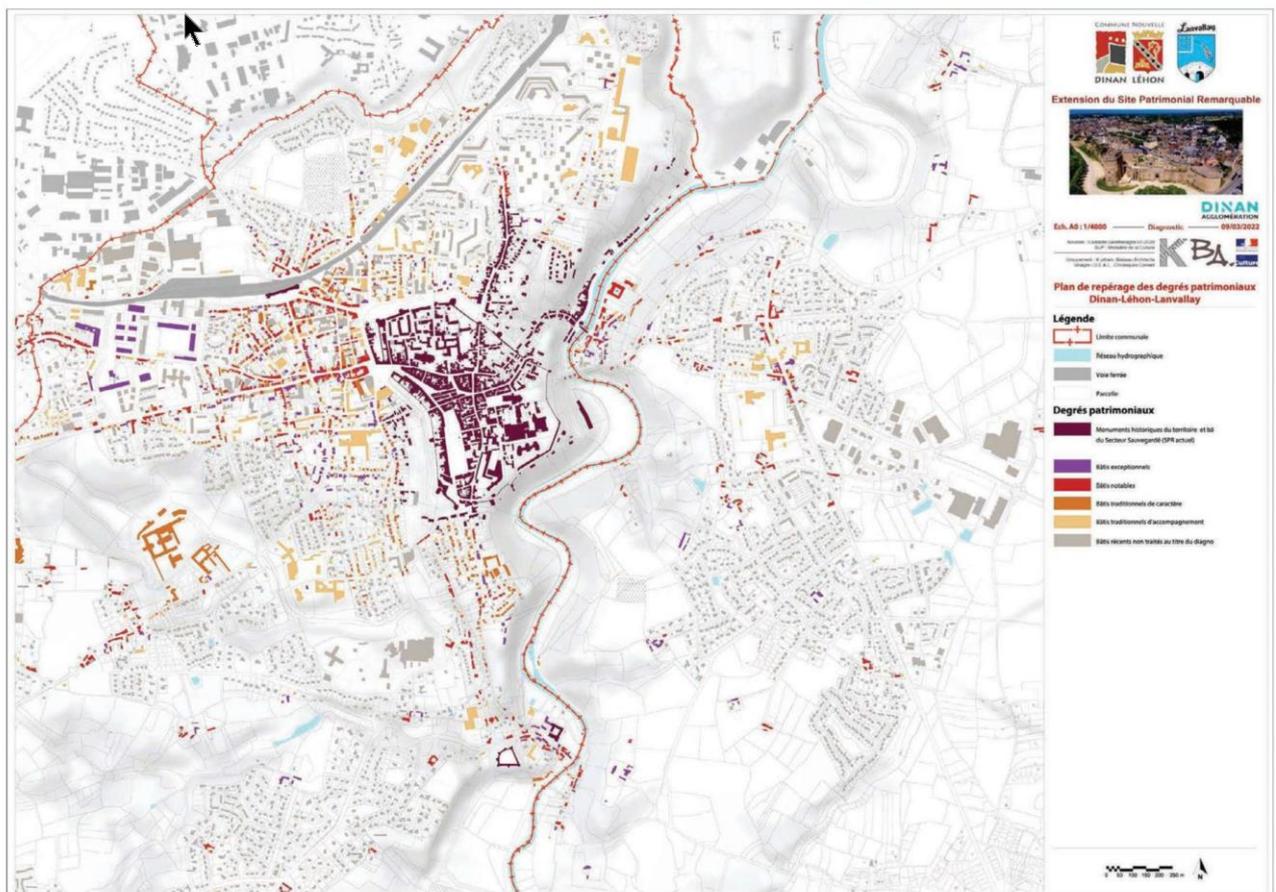


Fig. 383 : Plan de repérage des degrés patrimoniaux du bâti

L'analyse du bâti a mis en exergue la densité du patrimoine du territoire, posant la question de la gestion du bâti et de sa mise en valeur, en parallèle avec son dynamisme commercial.

La morphologie urbaine de Dinan-Léhon est très marquée par les alignements et les emprises au sol, où le végétal trouve une place majeure. Le diagnostic urbain permet de dégager l'importance de la silhouette de Dinan, au sein d'un vaste paysage.

Brefs Éléments sur les futurs Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSVM) et Plan de valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) dont leur espace d'application est identifié dans le projet d'extension du SPR

Le projet d'extension du périmètre définit le nouveau périmètre du SPR et identifie les secteurs où seront appliqués le PSMV et le PVAP.

Postérieurement à l'approbation du nouveau périmètre du SPR, le PSMV sera revu, le PVAP sera à établir

Le contenu de ces plans ne fait pas partie de l'enquête publique.

Ces deux plans contiennent les **règles écrites et graphiques qui s'appliquent aux immeubles bâtis et non bâtis situés dans le périmètre du SPR**. Ils portent sur :

- des prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes (matériaux, implantation, volumétrie, abords...);
- des règles relatives à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;
- la délimitation des immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, l'identification des plantations et mobiliers urbains à protéger et à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et les prescriptions permettant d'assurer leur conservation ou leur restauration ;
- un document graphique faisant apparaître le périmètre couvert par le plan, une typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la requalification est imposée et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie, aux dimensions des constructions et aux matériaux du clos et couvert.

Le plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)

Le PSMV relève du code du Patrimoine et du code de l'Urbanisme.

Le PSMV est un document d'urbanisme, il se substitue au PLUIH sur le territoire qu'il couvre, il doit donc intégrer tous les champs de la politique urbaine, et doit être compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Il peut contenir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le PSMV peut :

- **Protéger les éléments d'architecture et de décoration, également situés à l'intérieur des immeubles**
- **Identifier des immeubles ou des parties d'immeubles dont la démolition peut être imposée pour la mise en Valeur de patrimoine ou protéger les édifices les plus remarquables à l'occasion d'opération d'aménagement publique ou privée**

Pour le processus d'élaboration et d'approbation, voir le RAPPORT D'ENQUÊTE chapitre "Éléments sur Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSVM) et sur le Plan de valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) dont leur espace d'application est identifié dans le projet d'extension du SPR"

le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)

Le PVAP s'applique sur les parties du site patrimonial remarquable non couvertes par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).

Le PVAP dépend uniquement du code du patrimoine. Il est une servitude annexée au Plan Local d'Urbanisme et Habitat (PLUIH).

Pour le processus d'élaboration et d'approbation, voir le RAPPORT D'ENQUÊTE chapitre "Éléments sur Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSVM) et sur le Plan de valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) dont leur espace d'application est identifié dans le projet d'extension du SPR"

V. RAPPEL DES AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT

AVIS DE LA DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES (DRAC)

Dans un courrier en date du 8 mars 2023, la Direction régionale des Affaires Culturelles (DRAC) souligne le travail conséquent produit par le groupement chargé de l'étude du SPR, son analyse méthodique du territoire dans ses composantes historique, urbaine, architecturale et paysagère. Ce travail a permis de présenter plusieurs scénarii d'extension du périmètre et d'engager l'arbitrage des élus.

Le projet de périmètre du SPR retenu, répond favorablement aux objectifs fixés :

- réviser le PSMV de Dinan ;
- réinterroger le périmètre dans une dimension intercommunale ;
- faire de la vallée de la Rance le maillon paysager commun à la réflexion, un lien paysager fort, intercommunal qui relie Lanvallay et Dinan-Léhon.

Les chiffres du rapport des surfaces illustrent à eux seuls ces objectifs : de 90 hectares du secteur sauvegardé d'origine, on étend à 207 hectares dont 84 hectares dédiés à la protection de la vallée située en grande partie en site inscrit et en zone N.

Avis favorable, mais avec 3 points d'attention

La DRAC Bretagne est favorable au projet de périmètre du site patrimonial de remarquable de Dinan-Lanvallay qui ouvre la voie à la révision attendue et globale du PSMV et à la création d'un PVAP, mais souhaite attirer l'attention sur trois points :

- Promettre **pour le monument historique de la gare de Dinan**, hors du périmètre SPR, la conservation d'un écrin, ensemble patrimonial cohérent par **un périmètre délimité des abords (PDA)**, c'est admettre la juxtaposition de deux dispositifs de protection patrimoniale de nature distincte, générant pour ce dernier des avis uniquement fondés sur l'expertise de l'ABF, sans l'appui du socle réglementaire. Une orientation d'aménagement programmé (OAP) peut-elle apparaître suffisante pour la gestion de cette nouvelle servitude ?
- À ce jour, l'engagement de l'UDAP se traduit par des permanences hebdomadaires et un traitement « collégial » des autorisations d'urbanisme avec les services et les élus, s'élevant à plus de 1250 dossiers par an. Pour mieux accompagner les habitants et les porteurs de projets dans leur démarche, **la collectivité devrait se doter d'une compétence en interne de conseil architectural.**
- Cette révision/extension du SPR interroge aussi la pertinence du **périmètre du site inscrit de l'estuaire de la Rance**. Compte tenu de l'urbanisation qu'il ne pouvait contenir, **la révision de son périmètre devrait être engagée** pour clarifier la gestion des espaces protégés.

AVIS DE L'INSPECTEUR DES PATRIMOINES exprimé devant la CNPA

Une extension équilibrée intégrant les qualités de la vallée de La Rance, du port , de Léhon dans une dimension intercommunale à souligner

L'inspecteur du patrimoine M. Philippe HENault a exprimé la position suivante devant la CNPA.

« L'objectif de la modification du SPR est de définir un ensemble urbain et paysager cohérent, intercommunal, au vu de la qualité de l'environnement de la vallée de la Rance, dans une démarche qui prend en compte la révision du PSMV, dont certaines dispositions sont devenues obsolètes. L'analyse urbaine révèle la qualité des faubourgs de Dinan et du bourg de Léhon. Les fortes disparités entre les faubourgs des deux communes résultent des interventions urbaines du XXe siècle. La proposition d'extension du périmètre est équilibrée, tient compte de la qualité de la vallée de la Rance et du port de Lanvallay et révèle la qualité du bourg de Léhon. Le quartier de la gare aurait pu être intégré au SPR, mais sa gestion patrimoniale peut relever du PLUIH, notamment par le biais de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. La dimension intercommunale est à souligner : elle pose la démarche à la bonne échelle pour la pertinence des limites du SPR. »

Nécessité de limiter la taille du SPR du fait d'une gestion lourde

M. Philippe HENault précise que le secteur de la gare et les faubourgs de Dinan sont qualitatifs : la question de les intégrer s'est posée. L'enjeu de la révision du PSMV est majeur. Celle-ci demeure très lourde. Bien que la taille du PSMV soit diminuée, il induit un travail colossal.

Pour les faubourgs, la réflexion doit être menée au titre du PLUIH, afin d'assurer une continuité avec le SPR, sans rendre déraisonnable la dimension du SPR et de son plan de gestion.

AVIS DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE en charge notamment du secteur DINAN - LANVALLAY

L'architecte des Bâtiments de France des Côtes-d'Armor M. Patrick LE BRIS a participé étroitement au processus d'étude et de définition de l'extension du SPR.

Devant le CNPA le 16 mars 2023, il a fait part des éléments suivants (cf. compte-rendu de la séance du 16 mars 2023) :

« Le projet d'extension du SPR répond favorablement aux objectifs fixés, notamment la réinterrogation du périmètre dans une dimension intercommunale, en faisant de la vallée de la Rance le maillon paysager fort et commun reliant les deux communes. Des 90 hectares actuels, l'extension du SPR porterait le périmètre à 207 hectares, dont 84 ha sont dédiés à la protection de la vallée de la Rance, aujourd'hui identifiée au titre du PLUIH (en zone naturelle) et également protégée par un site inscrit. »

Il observe que « le quartier des Combournaises avait été intégré au périmètre du PSMV, mais qu'aujourd'hui le bâti a évolué. Ce pavillonnaire, à l'origine de bonne facture, n'a pas vocation, au regard des exigences du PSMV, à en faire partie. »

Il confirme que la relation étroite entre les services urbanisme et patrimoine est réelle, mais qu'elle mérite d'être complétée, notamment à l'échelle de l'agglomération. Aujourd'hui, l'ABF donne un avis sur tous les dossiers des communes de Dinan-Léhon et sur ceux concernés par le site inscrit de Lanvallay. Une réflexion sur la gestion du territoire et du patrimoine par le PLUi est à engager, afin de circonscrire l'intervention de l'ABF à un périmètre mieux contenu. La qualité du périmètre n'est pas à remettre en cause, mais la question des abords des monuments historiques, au-delà du périmètre du SPR, mérite d'être approfondie. »

Commentaires du commissaire enquêteur

Les avis des services de l'État soulèvent plusieurs sujets à traiter en lien avec le projet d'extension du SPR :

- Protéger la gare de Dinan et son environnement avec la création d'un périmètre délimité des abords (PDA)
- Protéger les faubourgs de qualité via le PLUIH
- Revoir des abords de monuments historiques, au-delà du périmètre du SPR
- Revoir l'articulation SPR - site inscrit de l'estuaire de la Rance dont l'urbanisation n'a pu être contenue,
- Mettre en place par la collectivité un conseil architectural orienté domaine du SPR
- Diminuer le périmètre d'intervention de l'ABF qui donne actuellement un avis sur tous les dossiers de la commune de Dinan-Léhon et sur certains de Lanvally.

Ces sujets font l'objet de questions dans le chapitre suivant.

VI. APPRÉCIATIONS GÉNÉRALES

Concertation préalable

La concertation préalable avec les habitants s'est déroulée du 16 septembre au 22 décembre 2021.

Dans le cadre d'une démarche participative, **8 réunions** ont été proposées au cours du dernier trimestre 2021 aux acteurs et aux habitants du territoire concerné par l'extension du SPR : parmi celles-ci :

Une réunion publique d'information de la démarche SPR auprès de l'ensemble des habitants du territoire de Dinan et de Lanvally a eu lieu le lundi 8 novembre 2021 à la Mairie de Lanvally.

Des réunions thématiques ont eu lieu :

- Le lundi 15 novembre sur le thème « travailler dans et avec le patrimoine »,
- Le mercredi 17 novembre 2021 sur le thème « Le Patrimoine dans la dynamique du territoire »,
- Le jeudi 2 décembre sur le thème « Sensibiliser par le patrimoine »,

Le schéma suivant synthétise les secteurs du patrimoine de Dinan et Lanvally perçus par les habitants rencontrés dans le cadre de la concertation préalable

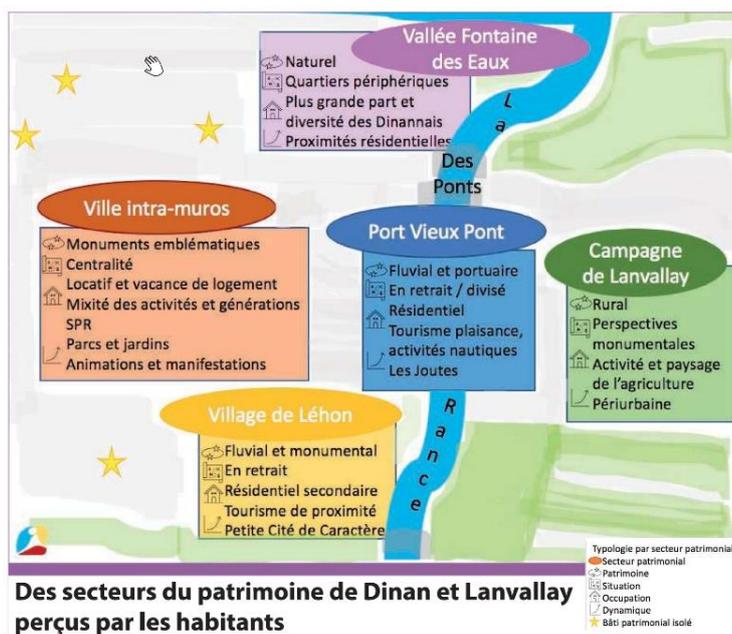


Fig. 393 : Schéma des secteurs du patrimoine de Dinan et Lanvally perçus par les habitants rencontrés dans le cadre de la concertation préalable à l'extension du SPR de Dinan, 2021



Fig. 384 : Réunion de concertation thématique avec les habitants de Dinan et Lanvally, 2021

108 témoignages ont été recueillis représentant 12 heures de paroles des habitants sur leur patrimoine.

Les participants allaient de 14 à 82 ans, une moyenne d'âge de 54 ans, dinannais pour 70 % d'entre eux. Ils sont habitants en moyenne depuis 26 ans.

Du 15 novembre au 22 décembre 2021, les habitants ont été invités à participer au **recueil d'images de leur patrimoine**. Résultat 31 images dont 13 différentes.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le rapport de présentation (P. 239) fait référence à globalement une « faible participation », pouvant être du partiellement « au contexte de la pandémie de COVID19 », « le défaut de communication pourrait s'y ajouter, selon les dires de plusieurs participants. Mais leur nombre apparaît surtout le reflet d'une moindre appropriation par les Dinannais et Côtissois des enjeux de la préservation et la valorisation d'un patrimoine principalement perçu comme bâti, monumental et médiéval ».

Dinan agglomération veille à réaliser une concertation préalable. Cela a été le cas pour le PLUIH et ses 3 modifications.

Le processus d'une concertation préalable a été réalisé avec l'organisation de 8 réunions et la possibilité d'envoyer par courriel ses images du patrimoine.

Globalement cette démarche de concertation préalable est judicieuse, car elle favorise la participation des citoyens en amont.

Une suggestion serait d'analyser la participation pour déterminer les améliorations à apporter à la communication et à des retours incitateurs de concertation pendant la durée du processus.

Qualité du dossier d'enquête publique

Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique était constitué des documents suivants :

1- Rapport de présentation

Description générale du territoire d'étude, évolution historique, composition de l'environnement paysagé et urbain (lecture du paysage et de ses composantes, morphologie urbaine de l'agglomération), analyse architecturale, appréciations par les habitants du patrimoine et de ses enjeux, synthèse et prospective pour la délimitation du SPR

2- Plans liés au projet d'extension du SPR

- a. DINAN – LANVALLAY plan PSMV 1996
- b. DINAN – LANVALLAY plan PSMV 1996 – projet du nouveau périmètre du SPR – abords des MH
- c. DINAN – LANVALLAY plan projet du nouveau périmètre du SPR
- d. DINAN – LANVALLAY plan projet du nouveau périmètre du SPR avec les espaces où s'appliqueront le PSMV et le PVAP

3- Présentation du projet d'extension du périmètre SPR devant la CNPA le 16 mars 2023

4- Pièces administratives

- Délibération EPCI Dinan Agglomération lancement de la procédure de mise en révision du SPR 22-07-2019
- Le rapport de présentation du projet d'extension du SPR daté du 20-07-2022
- Délibération LANVALLAY approbation du périmètre du SPR du 16-09-2022
- Délibération DINAN-LÉHON approbation du périmètre du SPR du 04-10-2022
- Délibération EPCI Dinan Agglomération approbation du périmètre du SPR 28-11-2022
- Courrier de l'EPCI Dinan Agglomération à la DRAC demandant l'examen du dossier d'extension du SPR par la CNPA en date du 13 décembre 2022

- Courrier du préfet de région à la ministre de la Culture demandant l'inscription du dossier d'extension à la CNPA en date du 13 janvier 2023
- Arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête publique en date du 2 juin 2023
- Avis d'enquête publique

PARUTIONS PRESSE

Attestation première parution 07-06-2023

Attestation deuxième parution 28-06-2023

5- Avis des services de l'État, Avis de la CNPA

Courrier Préfet (DRAC) à la ministre de la Culture exprimant son avis sur le projet d'extension du SPR et demandant la saisine de la CNPA en date du 8 mars 2023

Avis favorable de la CNPA session du 16 mars 2023 exprimé par un courrier en date du 20 mars 2023

Trois dossiers papier et 3 registres étaient à la disposition des citoyens à :

- DINAN, au siège de Dinan Agglomération
- LANVALLAY à la mairie
- LÉHON à la mairie annexe

4 sites internet faisaient référence à l'enquête publique :

- Les sites de Dinan Agglomération et de Dinan : informations sur le sujet , sur l'enquête publique, sur les possibilités de téléchargement des documents d'observations avec un lien vers le site registre dématérialisé et pour Dinan vers le site de la préfecture.
- Le site de la préfecture des Côtes-d'Armor : information sur l'enquête publique, possibilité de charger les documents, lien vers le site registre dématérialisé
- Le site registre dématérialisé : possibilité de charger les documents et de faire des observations

Pour plus de détails, voir le RAPPORT D'ENQUÊTE chapitre 10 « Organisation de l'enquête publique » le paragraphe « Information du public »

Appréciation du commissaire enquêteur

Le dossier était globalement bien fait.

Le rapport de présentation est en fait l'étude préalable à la définition de l'extension du périmètre du SPR. Il inclut une analyse architecturale particulièrement approfondie concernant d'une part le patrimoine protégé du territoire, d'autre part le patrimoine bâti composant le reste du territoire avec 23 typologies organisées par thèmes en fonction de leur usage principal (religieux, habitat, industriel, équipements, agricole puis se déclinent d'après différents items architecturaux : implantation, volumétrie, composition de façades, matériaux...)

Les plans à l'échelle 1/4000 en format A1 sont particulièrement lisibles, à l'exception de certaines couleurs de teinte trop proche (exemple mauve foncé pour les espaces qui seront soumis à un PSMV, mauve clair pour ceux qui seront soumis à un PVAP.

La présentation au CNPA apportait une vue d'ensemble intéressante.

Aucune observation n'a été faite sur le dossier (contenu, lisibilité, accessibilité...).

Déroulement et bilan de l'enquête publique

Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 26 juin au 28 juillet 2023 sur une période de 33 jours consécutifs dans les conditions précisées dans l'arrêté du préfet des Côtes-d'Armor en date du 2 juin 2023 et rappelées en détail dans le RAPPORT D'ENQUÊTE.

L'information sur le déroulement de l'enquête a été matérialisée par les avis officiels dans 2 journaux aux dates réglementaires. L'affichage de l'avis d'enquête a été réalisé à 17 endroits: 7 à Dinan, 6 à Lanvallay, 4 à Léhon. Un dossier d'enquête papier complet ainsi qu'un registre d'enquête était disponible dans 3 lieux : le siège de Dinan Agglomération, la mairie de Lanvallay, la mairie annexe de Léhon. Le dossier était consultable également sur le site du registre dématérialisé, le site de la préfecture des Côtes-d'Armor. Les sites de Dinan Agglomération, de Dinan avaient une rubrique décrivant l'enquête publique avec l'adresse du site registre dématérialisé pour le téléchargement de documents et le dépôt d'observation.

Le commissaire enquêteur a tenu 5 permanences dans 2 lieux (le siège de Dinan Agglomération et la mairie de Lanvallay) retenus en accord avec la préfecture des Côtes-d'Armor. Les permanences se sont déroulées dans des conditions satisfaisantes.

Bilan de l'enquête publique

Permanences

Personnes reçues

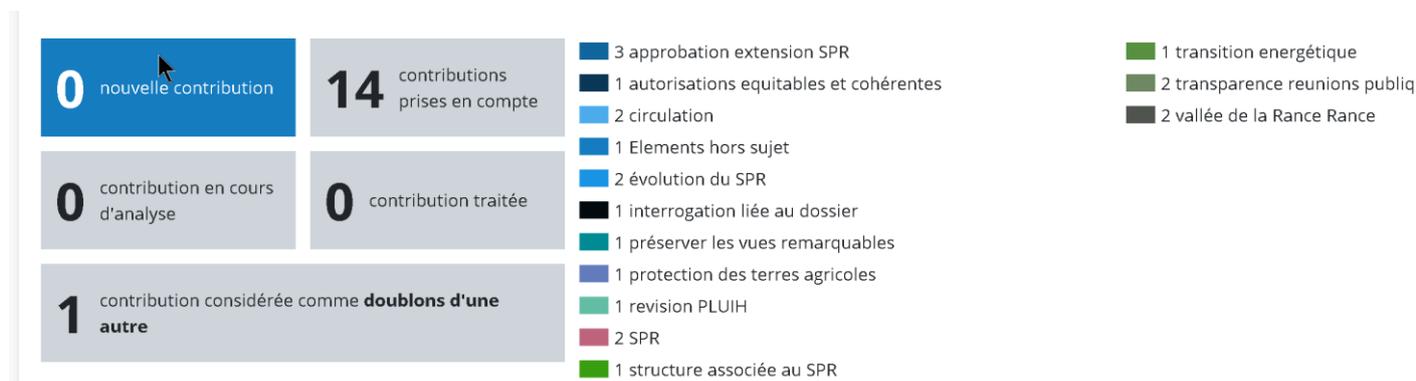
DATES	DINAN AGGLOMÉRATION 8 Bvd Simone Veil 22100 - DINAN	LANVALLAY 13 rue de Rennes. 22100 - LANVALLAY	Nombre Personnes reçues
lundi 26 juin 2023	de 9h00 à 12h00		3
jeudi 6 juillet 2023		de 14h00 à 17h00	1
mercredi 12 juillet 2023	de 14h00 à 17h00		3
mardi 18 juillet 2023		de 9h00 à 12h00	0
vendredi 28 juillet 2023	de 14h00 à 17h00		1

Nombre de personnes reçues par le commissaire enquêteur : 8

Registres

DINAN Agglomération 4 observations écrites, 1 observation orale
 LANVALLAY 0 observation
 LÉHON 0 observation

Registre dématérialisé

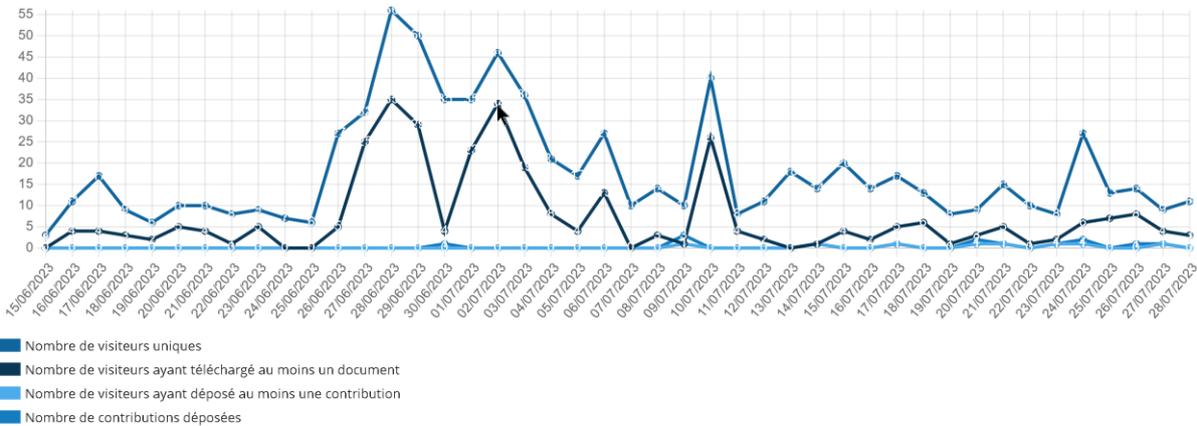


Fréquentation

791 visiteurs uniques ont consulté le site web

321 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation
Soit 40.5% des visiteurs

8 visiteurs ont déposé au moins une contribution
Soit 1% des visiteurs



Téléchargements

555

téléchargements réalisés

Les 5 documents les plus téléchargés

Avis d'enquête publique	89
Arrêté d'enquête publique	76
11.1 DINAN-LANVALLAY plan projets SPR et zones PSMV et PVAP	64
11.3 DINAN-LANVALLAY Plan PSMV 96 - projet SPR - abords des MH	41
11.2 DINAN-LANVALLAY plan projet périmètre SPR	37

Nombre de téléchargement



Le saviez-vous ?

Retrouvez l'ensemble des statistiques de téléchargement dans l'onglet "Export" de votre menu

Contributions : 14 dont 1 doublon et 1 courriel, soit 12 hors courriel.

Courriers : 0

Courriels : 1

Soit globalement : 18 contributions souvent multisujets.

Appréciations du commissaire enquêteur

Lors de ses déplacements, le CE a constaté la présence d'affichages, sur les lieux de permanence et lors de déplacements sur des sites (pont de Léhon, angle rue de l'Espérance...).

Le CE considère que les conditions d'information du public (affichages, sites Internet...), les lieux de permanences, le déroulement des permanences ont été satisfaisants. La mise à disposition au commissaire enquêteur de l'outil VMAP (Système d'Information Géographique) de Dinan agglomération pour localiser et visualiser le contour précis du périmètre a été utile. Il a dû parfois télécharger et utiliser des documents du PLUIH.

Sur 18 observations généralement multisujets, 7 soit 38% ont émis explicitement une opinion favorable. Aucune observation écrite n'a contesté explicitement le projet. Le site du registre dématérialisé a eu 791 visiteurs uniques avec 555 téléchargements par 321 visiteurs démontrant l'intérêt et l'importance de site ayant le dossier en ligne avec la possibilité de contribution. Cela indique aussi une large prise de connaissance. L'absence de contestation écrite est interprétable comme un consensus. Seule une observation orale ne voyait pas l'intérêt d'une extension du SPR, étant donné sa gestion actuelle. Les interrogations des observations portaient sur les effets de l'extension du SPR.

VII. APPRÉCIATIONS SUR LES OBSERVATIONS DES SERVICES DE L'ÉTAT

Inconvénient d'un périmètre de protection d'un monument historique hors SPR

La DRAC dans son avis en date du 8 mars 2023 *relatif à l'extension du SPR attire l'attention sur le fait que dans un périmètre de protection d'un monument historique (qu'il soit délimité ou d'un rayon de 500m), les avis de l'ABF sont uniquement fondés sur son expertise, sans l'appui du socle réglementaire.*

Appréciation du commissaire enquêteur

Au-delà de cette observation rappelant l'importance d'un règlement, élément de référence commun à l'ABF et au porteur de projet, celui-ci ne peut pas bénéficier de la défiscalisation « loi Malraux », uniquement applicable dans un SPR (anciennement AVAP ou ZPPAUP)

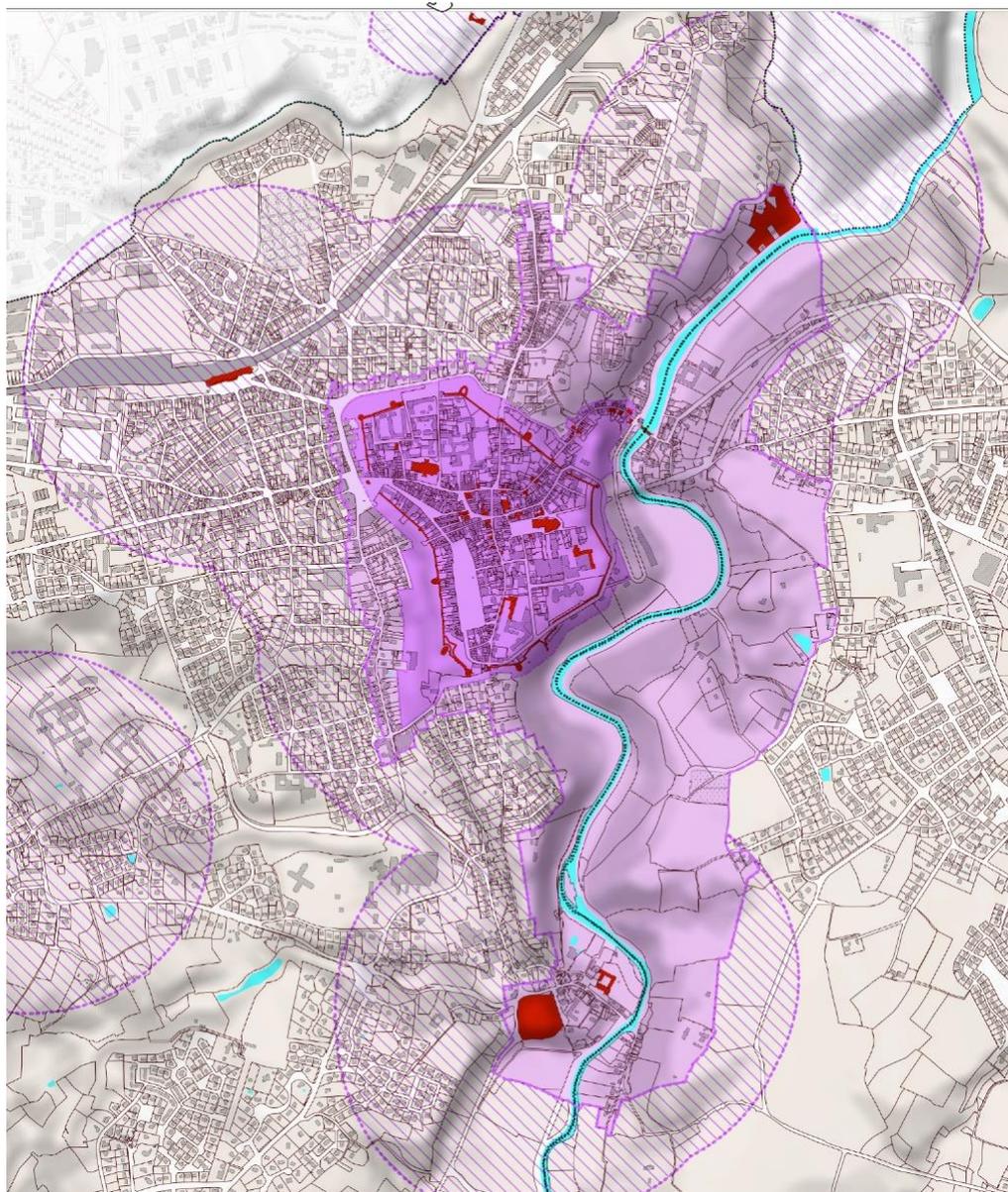
Importance en charge de travail des périmètres des monuments historiques hors SPR portant parfois sur des quartiers dénués d'intérêt

Le rapport de présentation indique P. 276 : « Aux pourtours du Site Patrimonial Remarquable, les abords de protection des monuments historiques perdurent. Ils représentent ici une surface cumulée de 287 ha, répartis de la manière suivante :

- Commune de Dinan : 214 ha.
- Commune de Lanvallay : 50 ha.
- Commune de Quévert : 22 ha.
- Commune de Taden : 1 ha. »

Le rapport observe que les abords de protection des monuments historiques hors du projet de périmètre du SPR portent parfois sur des quartiers récents dénués d'intérêt patrimonial. Il conviendrait de les écarter du dispositif patrimonial et de ses obligations.

L'Architecte des Bâtiments de France des Côtes-d'Armor M.Patrick Le Bris a fait part devant la CNPA qu'il donne un avis sur tous les dossiers des communes de Dinan-Léhon et parfois sur Lanvallay (lié à la croix du cimetière, monument inscrit). La qualité du périmètre n'est pas à remettre en cause. Une réflexion sur des abords des monuments historiques, sur la gestion du patrimoine hors SPR et PDA par le PLUi est à engager, afin de circonscrire l'intervention de l'ABF à un périmètre mieux contenu.



Revoir des abords des monuments historiques hors du projet de périmètre du SPR

Le rapport de présentation (P. 276) observe que les abords de protection des monuments historiques hors du projet de périmètre du SPR portent parfois sur des quartiers récents dénués d'intérêt patrimonial . Il conviendrait de les écarter du dispositif patrimonial et de ses obligations par l'étude d'un Périmètre Délimité des Abords. Celui-ci permettrait néanmoins de maintenir une veille et un niveau d'exigence sur le devenir des quartiers de qualité non pris en compte par le SPR.

M. Patrick LE BRIS, Architecte des Bâtiments de France, lors d'un échange le 27 juillet, rappelle que les PDA supprimés pour les monuments historiques inclus dans une ZPPAUP et AVAP ont été réintroduits par la loi de juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine instituant les SPR. Il souhaite que des PDA hors SPR soient diminués.

Des Périmètres Délimités des Abords (PDA) pour la gare et pour le Calvaire du Saint-Esprit qui sont hors SPR

Le projet d'extension du SPR n'inclut volontairement pas la gare ni le calvaire du Saint-Esprit.. Ces deux monuments historiques ont le périmètre de protection de 500m.

La DRAC dans son avis en date du 8 mars 2023 à l'attention de la CNPA attire l'attention sur 3 points, dont

«Promettre pour le monument historique de la gare de Dinan, hors du périmètre SPR, la conservation d'un écrivain, ensemble patrimonial cohérent par un périmètre délimité des abords (PDA).»

L'Architecte des Bâtiments de France des Côtes-d'Armor M.Patrick Le Bris a aussi estimé devant la CNPA que la conservation de la gare de Dinan doit être assurée par la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) ».

Le rapport de présentation (P. 276) observe que les abords de protection du Calvaire du Saint-Esprit situé à Dinan, au carrefour de l'avenue du même nom et de l'avenue de La Grande Haye, et portant sur 79 ha, pourraient aussi être revus. En effet, celui-ci a été déplacé à cet endroit et les quartiers pavillonnaires qui l'entourent ne présentent pas de qualité patrimoniale immédiate.

Interrogé sur l'évolution de ces périmètres, le maître d'ouvrage indique dans sa réponse qu' *"un travail est actuellement mené en interne par la ville de Dinan en vue de l'élaboration de deux PDA d'une part autour de la Gare d'autre part autour du calvaire du Saint-Esprit. L'ABF est associé. Le résultat de cette réflexion sera rendu courant septembre 2023. "*

Appréciation du commissaire enquêteur

À ce stade, la réponse du maître d'ouvrage est satisfaisante.

Protection du patrimoine dans le PLUIH au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

L'inspecteur des Patrimoines M. Philippe Hénault a préconisé devant la CNPA que la protection des faubourgs qualitatifs soit assurée par le PLUIH afin d'assurer une continuité avec le SPR. Ceci peut être réalisé dans le PLUIH en ayant recours à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme permettant de protéger les éléments patrimoniaux, paysagers, des sites...

Commentaires du commissaire enquêteur

Pour mémoire Article L 151-19 du code de l'urbanisme :

"Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. »

Certains PLU (Lorient 2019...) utilise une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique Patrimoine ou la protection du patrimoine a pour fondement juridique l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Ainsi par exemple, dans le PLU de Lorient, l'OAP est organisée selon un ordre chronologique en quatre époques : le patrimoine archéologique, le patrimoine classique, le patrimoine du début du XXe siècle, le patrimoine de reconstruction. Pour d'une part les éléments remarquables, d'autre part, hors ceux-ci, pour chacune des 4 époques, 6 types de préconisations sont établies concernant par exemple l'aspect extérieur, les extensions, la rénovation thermique, les constructions neuves, les abords...

Pour les éléments non remarquables, en fonction de l'époque estimée de la construction, le pétitionnaire se reporte à la partie de l'OAP qui le concerne. Le pétitionnaire trouve dans les « repères historiques, urbains et architecturaux », les éléments pour juger de l'intérêt de son patrimoine et identifier les éléments particuliers à préserver et à mettre en valeur. Les préconisations lui permettent d'établir ses travaux de telle façon qu'ils pourront être compatibles avec les objectifs de l'OAP et obtenir

les autorisations nécessaires.

M. Patrick LE BRIS, Architecte des Bâtiments de France lors d'un échange le 27 juillet, observe qu'un travail très important d'identification des éléments patrimoniaux a été opéré lors de l'étude relative à l'extension du SPR (cf. rapport de présentation chapitre 4 Analyse Architecturale P. 129 à P. 235) de nature à faciliter fortement un processus de protection des éléments patrimoniaux via le PLUIH.

Dans le mémoire en réponse, le maître d'ouvrage indique qu'"un travail est actuellement mené en interne par la ville de Dinan en vue de cartographier les bâtis patrimoniaux situés hors SPR sur la base de l'étude préalable et d'autres sources. Le résultat de cette réflexion sera produit courant septembre 2023. L'objectif est de les intégrer à la revision du PLUi à venir par l'application de l'article L151-19 CU. L'idée de créer des OAP patrimoniales dans les anciens faubourgs de Dinan et de Lanvallay est intéressante. La réflexion sera portée lors de la revision du PLUi."

Appréciation du commissaire enquêteur

Les faubourgs qualitatifs de Dinan sont présentement inclus dans des périmètres de protection de monuments historiques.

Le maître d'ouvrage Dinan Agglomération et Dinan sont dans une phase de mettre en place des PDA associés d'une part à la gare, d'autre part au calvaire du Saint-Esprit, d'identifier les bâtis patrimoniaux situés hors SPR en s'appuyant notamment sur le travail important réalisé dans l'étude préalable à l'extension du SPR. Plus généralement, ils sont dans la logique de revoir des périmètres de monument historique hors SPR, de protéger les éléments patrimoniaux hors SPR et PDA au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme lors de la revision du PLUIH. Cette démarche positive, adressant les demandes de la DRAC et de l'ABF, fera l'objet de la réserve exprimant qu'elle soit menée à terme : Réduire par un périmètre délimité les abords de monuments historiques hors SPR incluant initialement des quartiers récents sans intérêt patrimonial tout en protégeant dans le PLUIH des éléments patrimoniaux qui ne sont pas ou ne sont plus dans le périmètre.

Développer le conseil architectural en lien avec le SPR

La DRAC dans son avis en date du 8 mars 2023 attire l'attention sur l'engagement de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) à alléger. "L'engagement de l'UDAP se traduit par des permanences hebdomadaires et un traitement « collégial » des autorisations d'urbanisme avec les services et les élus, s'élevant à plus de 1250 dossiers par an. Pour mieux accompagner les habitants et les porteurs de projets dans leur démarche, la collectivité devrait se doter d'une compétence en interne de conseil architectural. ».

Le maître d'ouvrage indique dans sa réponse que "le conseil architectural est actuellement effectué par le CAUE des Côtes-d'Armor à l'échelle de Dinan Agglomération. L'idée d'un conseil architectural dédié au SPR est pertinente et nécessite un arbitrage."

Appréciation du commissaire enquêteur

Dinan Agglomération a mis en place un conseil architectural largement sollicité et apprécié concernant l'ensemble de son territoire (65 communes).

L'expérience montre que ce service est particulièrement utile. Il attire l'attention du porteur de projet, s'il y a lieu, sur la nécessité d'amender son projet pour lui éviter un refus et la perte de temps associée importante. Cela facilite le travail des instructeurs avec des projets plus conformes au règlement et moins de rejets. Souvent les modifications suggérées par l'architecte-conseil améliorent le projet et sont in fine appréciées par le porteur de projet.

Le conseil architectural est un service gagnant - gagnant.

L'ABF indique que ses permanences de conseil architectural se traduisent par la quasi-inexistence de recours. Lors d'un échange le 27 juillet, le maire de Dinan, M. Didier Lechien avait quelques réserves en

indiquant que le service d'urbanisme effectuait cette mission et que la commune avait des moyens financiers limités.

Les éléments de contexte sont les suivants : le service d'urbanisme de Dinan est en situation tendue. L'extension du SPR augmentera la charge. Il n'a pas d'architecte en son sein.

L'impact financier pourrait consister en frais de sessions de conseil architectural par un architecte d'un montant marginal face au budget de fonctionnement 2023 de la commune de Dinan (21,24 M. €) dont 12,24 M. € de frais de personnel & frais assimilés.

Un point important est que le conseil architectural soit en symbiose avec l'ABF de façon à éviter les contradictions.

Le commissaire fera la recommandation de : mettre en place un conseil architectural en symbiose avec l'architecte des bâtiments de France, portant plus particulièrement sur le domaine SPR.

Articulation SPR – site inscrit et site classé de la vallée de la Rance

La DRAC dans son avis en date du 8 mars 2023 attire l'attention sur « Cette révision/extension du SPR interroge aussi la pertinence du périmètre du site inscrit de l'estuaire de la Rance. Compte tenu de l'urbanisation qu'il ne pouvait contenir, la révision de son périmètre devrait être engagée pour clarifier la gestion des espaces protégés. »

L'inspecteur des Patrimoines M. Philippe Hénault observe qu'au regard de la structure de la Rance, la logique voudrait qu'on supprime du SPR la surface couverte par le site classé. En réalité, pour assurer la clarté du périmètre du SPR, il a été proposé de l'intégrer en partie, la surface étant modeste.

Le rapport indique P. 142 et 143 les éléments suivants : sur les sites classés et inscrits :

Le territoire de Dinan-Léhon-Lanvallay présente quatre sites :

- « Le site de Vieux Dinan » (parcelle : C74-C75, surface : 0,36 Ha), site classé par arrêté du 17 juillet 1933 (code site : 1330817SCA01);
- « Le Jerzual et le Petit Fort » (surface : 0,42 Ha), site classé par arrêté du 12 janvier 1934 (code site : 1340112SCA01);
- « L'estuaire de la Rance » (surface : 3 391,62 Ha), site inscrit par arrêté du 20 janvier 1974 (code site : 1740121SIA01);
- « L'estuaire de la Rance » (surface : 2975,29 Ha), site classé par arrêté du 5 mai 1995 (code site : 1950506SCD02);

Appréciation du commissaire enquêteur

Une large partie de Dinan est en site inscrit « vallée de la Rance » qui couvre globalement 3391 ha. Le SPR recouvre sur 6 hectares le site classé « l'estuaire de la Rance » qui couvre globalement 2975 ha.

Ils attirent l'attention sur le cas de l'ancien lycée Dominique SAViO et souhaitent que la construction sur cette propriété, soumise à l'avis de l'ABF, ne se fasse pas.

Ils observent qu'ils n'ont pas été informés du projet de SPR et ont été ignorés. Ils estiment d'une part que cette extension du SPR, pour ce qui les concerne, est inacceptable, d'autre part ils approuvent que la vallée de la Rance soit incluse dans l'extension du SPR.

Ils demandent que la parcelle A070 comportant une maison en pierre soit incluse dans l'extension du périmètre du SPR, d'autant plus que la propriété adjacente au-dessus a été incluse.



Interrogé, le maître d'ouvrage indique dans son mémoire en réponse que "L'étude préalable à l'extension du périmètre repose notamment sur la définition d'un périmètre à partir de la ville fortifiée. Elle traite les franges de l'intra-muros formées par les rues Lecomte de Lisle, Thiers et Chateaubriand (cf. pages 274 et 275 de l'étude préalable).

Le bilan des 20 ans du secteur sauvegardé faisait état du fait que le périmètre du PSMV existant « ne pose pas de difficulté à l'exception du découpage effectué le long de la rue Chateaubriand. Les habitations situées à l'Est de la limite du périmètre sont situées dans le périmètre du Secteur Sauvegardé et soumises à son règlement. Les habitations situées à l'Ouest de la rue Chateaubriand et du périmètre sont situées dans le périmètre du PLU, avec des contraintes réglementaires moindres. Dans un contexte de rue architecturalement unitaire, cette dichotomie peut aboutir parfois à des aberrations dans les aménagements urbains et une incompréhension de la part des habitants."

Le "sertissage" des propriétés de part et d'autre des voies, en particulier de la rue Chateaubriand permet d'homogénéiser les actions de mise en valeur du bâti de cette rue.

Le bâti ancien qui se trouve au-delà des franges susvisées n'est pas dans le périmètre du SPR, mais est actuellement protégé par la servitude de protection des Monuments Historiques. La Ville de Dinan a pour projet de renforcer sa protection par l'application de l'article L151-19 CU qui identifiera précisément le bâti remarquable à la parcelle au sein du PLUIH.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dans le traitement des franges de l'intra-muros, avoir le même règlement pour les propriétés de part et d'autre de la rue Chateaubriand est logique, souhaitable et compréhensible.

Certes la rue de l'espérance comporte des immeubles de qualité avec une certaine homogénéité.

L'intégrer en partie ou en totalité dans le SPR c'est dépasser les objectifs de son extension (franges de l'intra-muros, le port, la vallée de la Rance, la partie historique de Léhon). Et alors pourquoi la rue de l'Espérance et pas tous les faubourgs de qualité de Dinan ?

La demande a un lien avec la ou les futures constructions sur l'ancien lycée professionnel Dominique SAViO. Comme l'indique le maître d'ouvrage, le site se situe dans le périmètre des abords du château de Dinan, en visibilité directe avec celui-ci. Il relève ainsi d'un avis conforme de l'ABF. Le devenir de ce site sera traité bien avant que le PVAP soit établi et opposable.

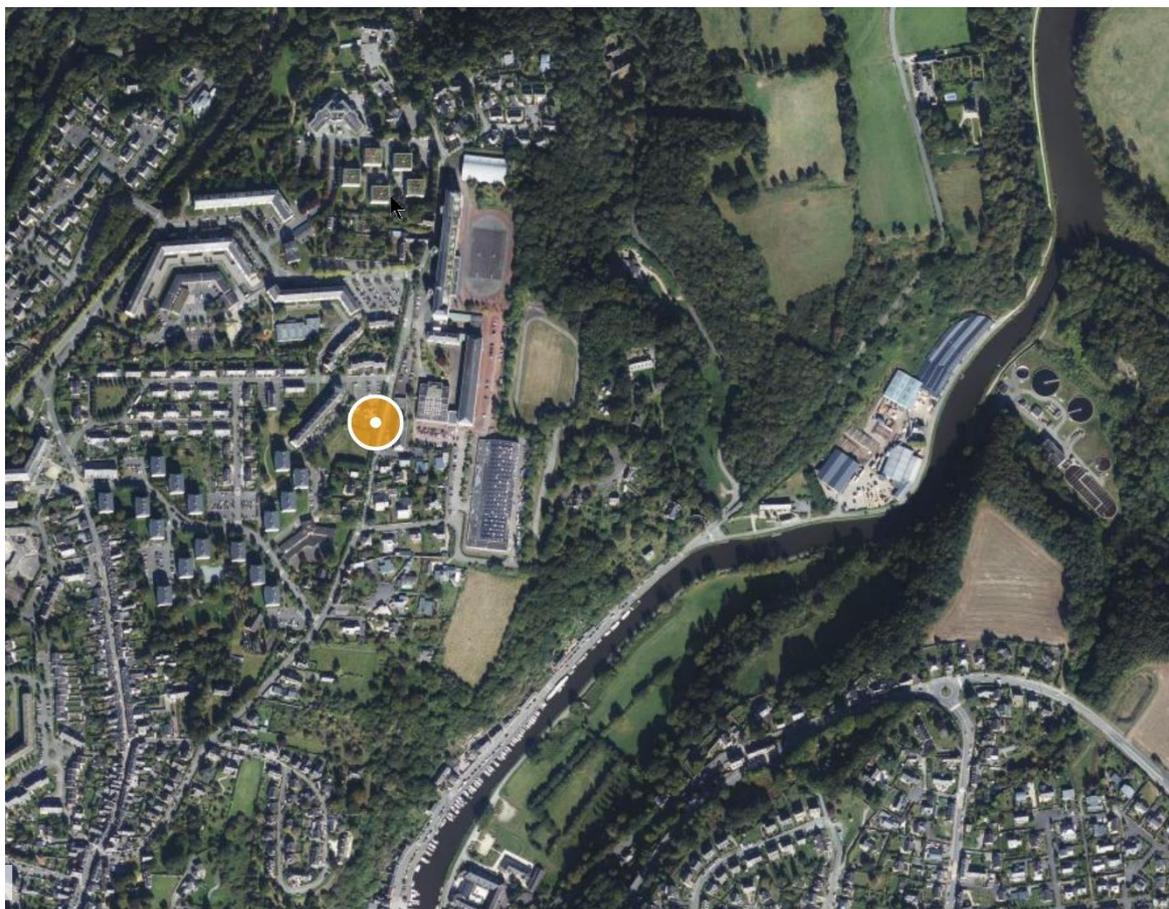
Demande d'inclure dans le périmètre du SPR l'ensemble du coteau situé entre la Rance et toute la partie Est de la Promenade de la Fontaine des Eaux, les Combournaises, le lycée et les bords de Rance

M. Alain HULAUD (OR1), habitant de Dinan, Promenade de la Fontaine des Eaux, ancien adjoint à l'urbanisme de Dinan durant le mandat 1989-1995, au cours duquel il a participé activement à l'élaboration du règlement du secteur sauvegardé, observe

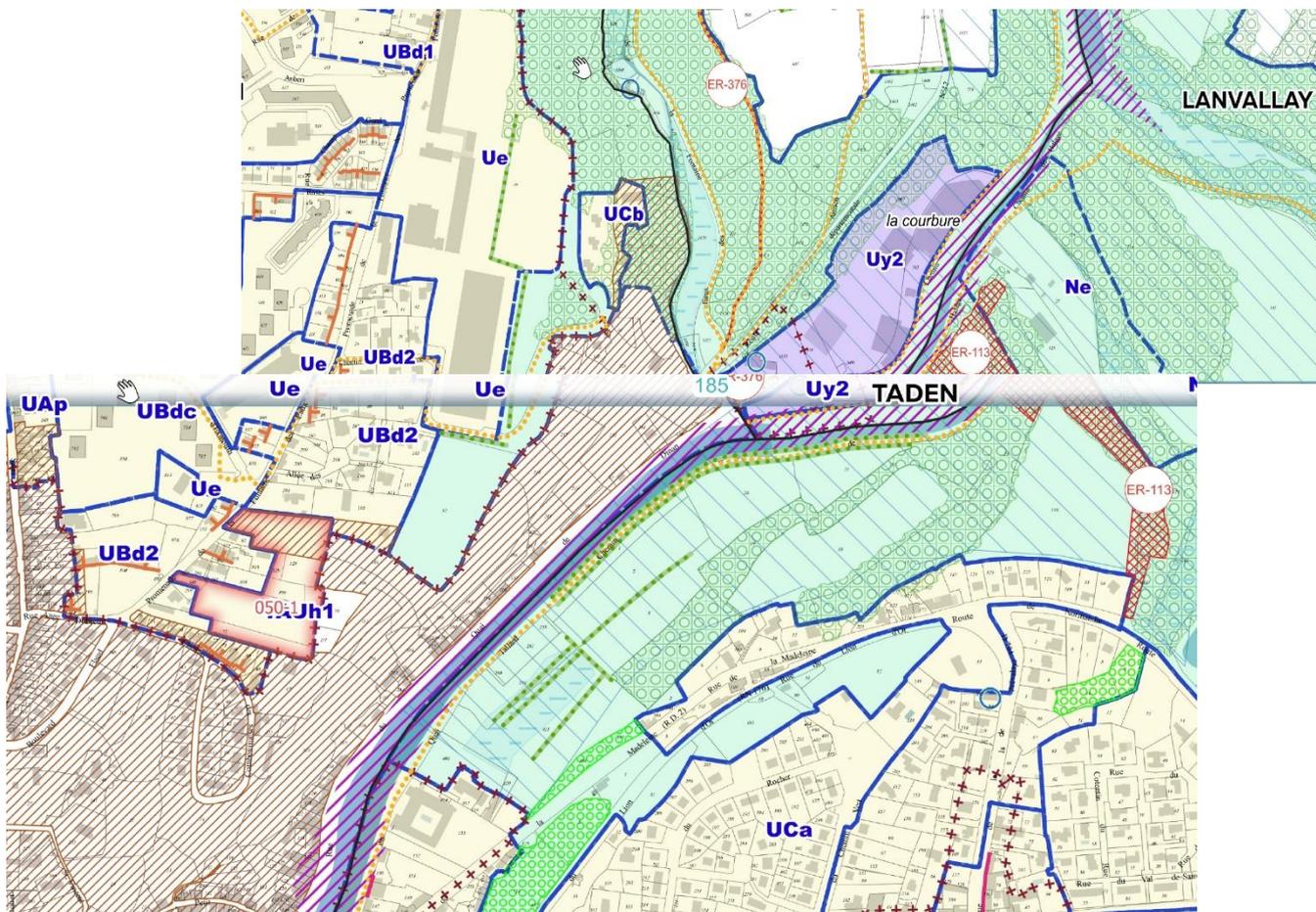
« L'extension envisagée se contente, sur le coteau entre la promenade de la Fontaine des Eaux et la Rance, d'élargir légèrement les terrains inclus dans la zone le long et au-dessus de la rue du Quai.

Le projet actuel ayant pour but d'y inclure la commune de Lanvallay, pour "faire de la vallée de la Rance le maillon paysager commun aux deux communes", il me paraît légitime, voire indispensable d'étendre la protection du SPR sur l'ensemble du coteau situé entre toute la partie est de la Promenade de la Fontaine des Eaux, les Combournaises, le lycée et les bords de Rance. »

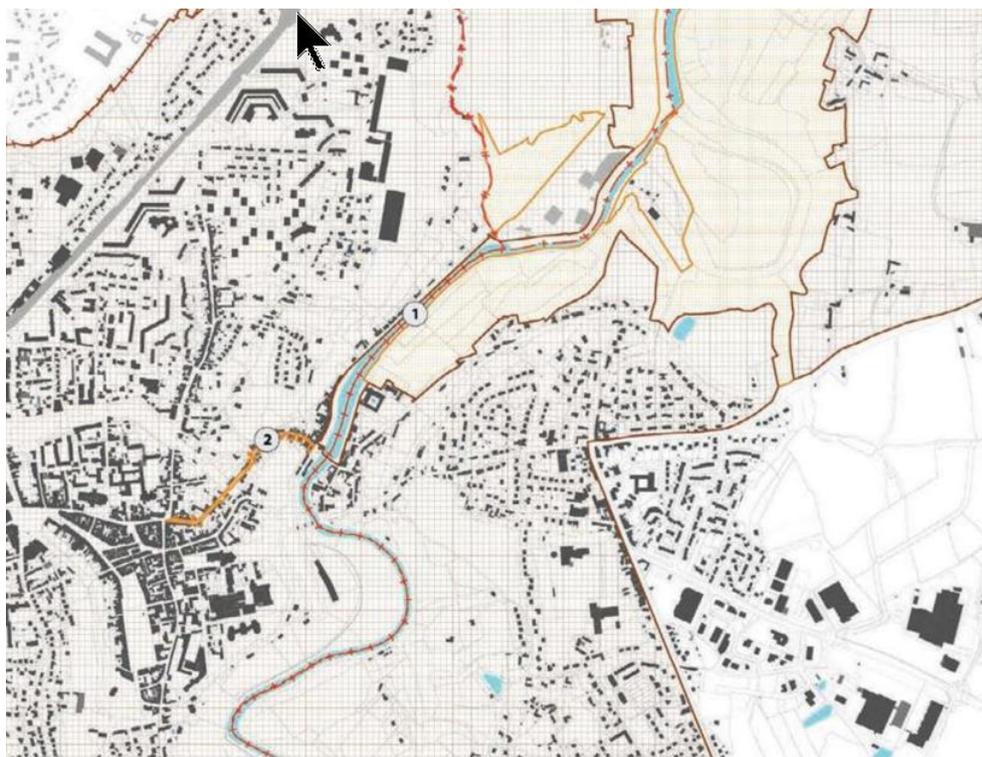
Vue aérienne du secteur



le zonage du PLUIH



la carte des sites inscrits et classés



« L'objectif de cette extension serait, par des règles architecturales appropriées (hauteur et qualité de construction), d'éviter une suburbanisation du coteau surplombant la Rance, extrêmement visible de Lanvallay, du viaduc, des remparts nord, voire du port de Dinan.

Cela permettrait de corriger ce que je considère comme une aberration le règlement d'urbanisme adopté par le dernier PLUI pour la zone 1AUh1 dans lequel il est autorisé des hauteurs de 12 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère et de 15 mètres au faîtage, au milieu de zones plus restrictives à juste titre.

« Laisser possibles ces hauteurs de constructions à cet endroit reviendrait à refaire les erreurs du passé comme la barre du lycée et les immeubles de la Bretonnière implantés au sommet du coteau et visibles des kilomètres à la ronde et ce serait évidemment contraire à l'objectif recherché par l'extension du périmètre du SPR »

Il lui paraît de l'intérêt général que cette question soit sérieusement étudiée.

M. et Mme Yannick ANDRÉ, observation OR8, partagent en tous points l'analyse de M. Alain HULAUD.

Interrogé, le maître d'ouvrage indique dans son mémoire en réponse que « Le quartier des Combournaises est inclus dans le périmètre du SPR depuis 1996. Au-delà vers le Nord, Promenade de la Fontaine des Eaux, le secteur est déjà protégé au titre du site inscrit de l'estuaire de la Rance et au titre des abords de Monuments Historiques entre les Combournaises et le lycée de la Fontaine des Eaux. Le secteur est déjà urbanisé, à l'exception d'un ensemble foncier non bâti compris entre des zones déjà urbanisées que sont les Combournaises et le lotissement de l'allée des Maraîchers. Afin de pouvoir maîtriser l'urbanisation de cette entité, la municipalité l'a volontairement intégrée dans une zone "AU" dont les orientations d'aménagement et de programmation préservent notamment les points de vue existants au niveau de la vallée. La hauteur des futures constructions est un point de vigilance: intégration de l'épannelage du bâti à l'environnement proche. L'étude préopérationnelle d'aménagement en cours, les objectifs du plan d'actions de l'atlas de la biodiversité et le regard très attentif de l'Architecte des Bâtiments de France sur le projet garantiront une urbanisation qualitative de ce secteur.»

Appréciation du commissaire enquêteur

Le plan ci-après et le plan relatif au site inscrit (page précédente) confirment l'intégration d'une part de la partie basse du coteau dans le SPR, d'autre part du secteur concerné dans le périmètre de monument historique et dans un site inscrit.

Périmètre de protection du monument historique

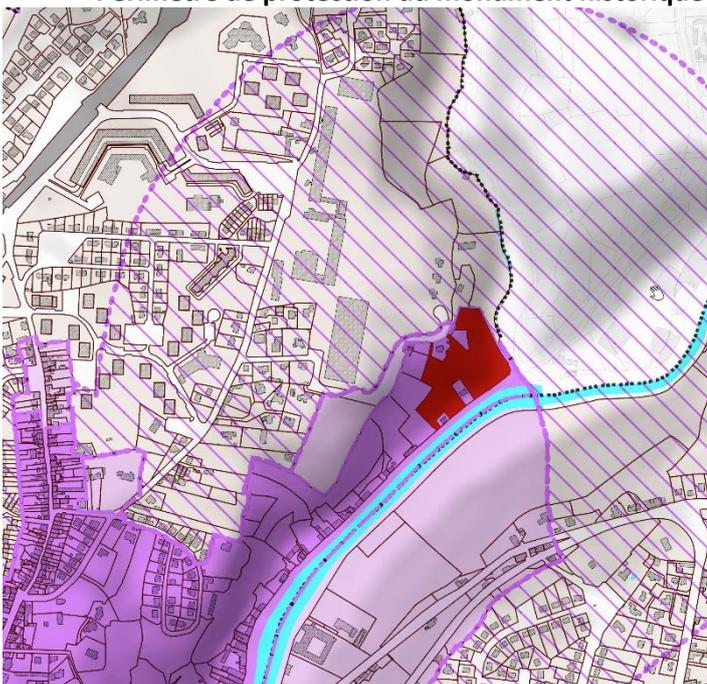
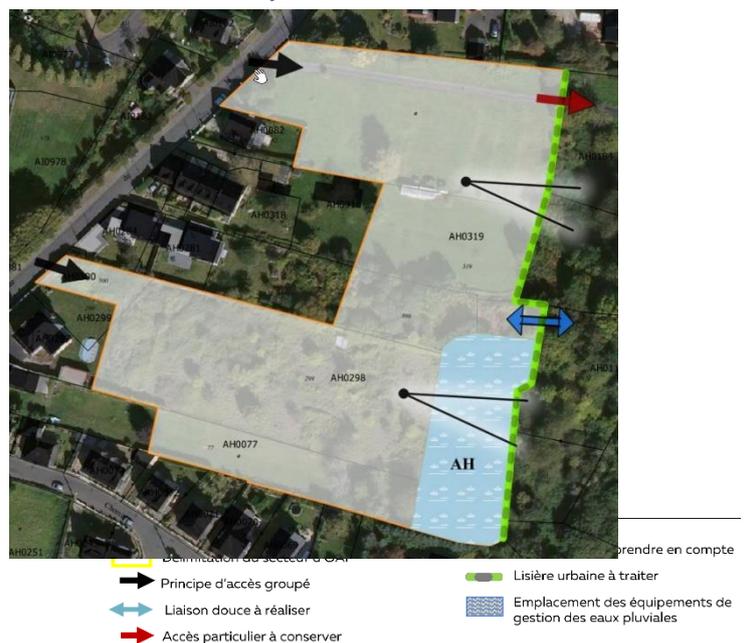


Schéma OAP N 050-1 promenade Fontaine Eaux



L'Orientation d'Aménagement et de Programmation_N 050-1 zone 1AUh1 Promenade de la Fontaine des eaux (1,29 ha, nombre minimum de logements 31) du PLUIH précise « ce site a un fort enjeu paysager », indique 2 points de vue à prendre en compte et un traitement paysager coté Est (vallée de la Rance).

Plusieurs dispositifs de protection sont présents sur ce secteur, éléments de nature à éviter des erreurs indélébiles.

Protection des coteaux de la Rance

M. et Mme Yannick ANDRÉ dans les contributions 7 et 8, habitants de Dinan depuis un an, partagent en tous points, l'analyse de Monsieur Alain HULAUD (contribution n°1), admirent chaque jour la vallée de la Rance qu'il est absolument nécessaire de préserver.

Commentaires du commissaire enquêteur

Les sites classés et inscrits suivants concourent à la protection de la Rance

L'extension du périmètre du SPR renforce la protection de la vallée de la RANCE sur les communes de Dinan et Lanvallay..

Le PLUIH a classé zones naturelles de multiples espaces de la vallée de la Rance.

- « L'estuaire de la Rance » (surface : 3 391,62 Ha), site inscrit par arrêté du 20 janvier 1974 (code site : 17401215IA01);
- « L'estuaire de la Rance » (surface : 2975,29 Ha), site classé par arrêté du 5 mai 1995 (code site : 1950506SCD02);

Approbation de la protection de la vallée de la Rance. Approbation de l'extension du SPR

Trois observations approuvent l'intégration de la vallée de la Rance dans l'extension du SPR

- L'observation OD3
- L'observation OR8 de M. et Mme Yannick ANDRE "La Rance doit couler dans un écrin protégé de sa source jusqu'à l'estuaire"
- L'observation OR10 de Mme Florence FABULET "Le paysage forme un ensemble unique qu'il s'agit de protéger tout au long de la vallée de la Rance et d'adapter l'urbanisme à cette richesse patrimoniale".

Quatre observations approuvent l'extension du SPR

- Observation OR6 "Élargir le site remarquable est sûrement intéressant pour protéger le patrimoine, développer l'économie et les démarches écologiques".
- Observation OR10, Mme Florence FABULET, est "favorable à l'extension du périmètre du site patrimonial remarquable à Léhon et Lanvallay, complémentaire à Dinan et estime que cette extension donnerait un intérêt global, plus large et plus complet au SPR.
- Observation OR13 une bonne idée si cela est pour mettre en place des dispositions afin de pouvoir garder et préserver les sites.
- Observation OR14 favorable à l'extension de la sauvegarde du patrimoine remarquable de Dinan-Lanvallay, et souhaite que soit clairement préservés tous les paysages de Lanvallay alliant village et campagne, en particulier, les vues remarquables sur Dinan depuis Lanvallay.

Absence d'information et perception d'être ignoré. Demande d'une politique d'urbanisme à l'écoute des habitants.

L'observation (OD3) d'habitants de la rue de l'Espérance font part qu'ils n'ont non pas été informés, ni concertés et donc ignorés. Ils sont « consultés après que les limites de l'extension soient établies déterminées. Pourquoi ? ». Ils demandent que la politique de l'urbanisme soit à l'écoute des habitants qui y vivent en paix.

Interrogé sur les canaux d'informations utilisés auprès des habitants, le maître d'ouvrage indique que « les sites internet de la Mairie de Dinan, de la Mairie de Lanvallay et de Dinan Agglomération, les communiqués et articles de presse, les réseaux sociaux, les affiches dans les bâtiments publics et le CIAP ont été les supports de cette information.

Les habitants et acteurs du territoire ont été informés de la démarche et ont été invités à échanger par 4 ateliers autour du patrimoine et 2 réunions publiques, un recueil d'images.

Lors des journées du Patrimoine de 2022 (17 et 18 septembre), le public a pu venir voir l'exposition ouverte au public au Centre d'Interprétation du Patrimoine (CIAP), rue du Château. Un livret-focus sur l'extension du SPR a été édité et mis à disposition du public dans les lieux publics notamment. Le projet a été présenté aux conseils municipaux et conseil communautaire.

Tout au long de la démarche, un registre de concertation a été à disposition du public. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Les vecteurs d'information ont été multiples. La plaquette « Focus Site Patrimonial Remarquable de Dinan - Lanvallay extension du périmètre livret de présentation de 20 pages est informative. Les rendez-vous terrain ; visites, atelier et réunions thématiques ont permis de recueillir 108 témoignages (cf. rapport de présentation P. 239, document focus P. 14).

Le maître d'ouvrage a veillé à mettre en œuvre une concertation préalable et les habitants ont eu la possibilité de s'informer.

Le rapport de présentation a estimé la participation à la concertation préalable plutôt faible (cf. paragraphe concertation préalable, chapitre « APPRÉCIATIONS GÉNÉRALES »

Interrogations sur l'intérêt d'étendre le périmètre du SPR

Lors d'un échange oral durant la première permanence au siège de Dinan Agglomération, retranscrit en observation (OD2) dans le registre, relu par l'un des propriétaires lors de son second passage, deux propriétaires habitants, l'un à LÉHON louant 2 logements, l'autre à LANVALLAY s'interrogent sur l'intérêt d'étendre le périmètre du SPR dans un contexte :

- D'une application jugée incohérente des règles actuelles (lors de nouvelles autorisations d'urbanisme, obligations de faire incohérentes avec des éléments existants proches)
- D'un suivi des décisions quasi inexistant
- L'extension sera de nature à accroître les investissements bénéficiant de la fiscalité Malraux pour des locations de courtes durées au détriment des habitants louant à l'année

Commentaires du commissaire enquêteur

Le 1er sujet, abordé aussi par une autre observation (OR13), fait l'objet d'un paragraphe : « Des autorisations perçues inéquitables. Des obligations pas toujours respectées ».

Le 2eme sujet, abordé aussi par une autre observation (OR13), fait l'objet d'un paragraphe « Le contrôle des autorisations d'urbanisme ».

Le 3eme sujet fait l'objet d'un paragraphe « Défiscalisation, investissement pour des logements locatifs de courte durée ».

Avantages et inconvénients du SPR notamment pour la rue Anne à LANVALLAY

Mme Caroline MOULIN-SENECHAL (OR5) souhaite « avoir des informations concernant les conséquences réelles pour les riverains de la rue Anne d'un classement en site remarquable : quels sont les avantages et les inconvénients ? »



“Cela implique-t-il que nous allons avoir des améliorations dans notre rue : un éclairage public adapté au site, réfection des trottoirs qui pour le moment ne protègent pas les piétons (dangerosité compte tenu des protections de trottoirs arrachées par les voitures roulant trop vite).”

Commentaires du commissaire enquêteur

Lors d'une visite sur place le 18 juillet des plots de protection sur les 2 trottoirs étaient en place.

Les améliorations d'éclairage public, des trottoirs, dans la rue Saint Anne, hors sujet de l'objet de cette enquête publique, sont du ressort de la municipalité.

Interrogé d'abord sur les avantages et les inconvénients du SPR de façon générale, le maître d'ouvrage apporte la réponse suivante :

Le SPR est un projet de territoire transversal alliant patrimoine, urbanisme, environne-

ment et enjeux sociétaux. Il est une reconnaissance d'un patrimoine architectural, urbain et paysager unique.

Le SPR n'est pas un label de valorisation du patrimoine tel que le label "Ville et Pays d'art et d'histoire" ou le label "Cité fluviale de Bretagne" ou le label "les plus beaux détours de France". C'est un document d'urbanisme et de protection du patrimoine qui ne figure pas dans les stratégies touristiques contrairement aux labels. Son extension n'engendrera donc pas une augmentation de la fréquentation touristique.

Les communes disposent d'un document réglementaire commun de référence pour les habitants, les services instructeurs et l'Architecte des Bâtiments de France.

Les propriétaires qui restaurent les immeubles dans les SPR peuvent percevoir des subventions et des aides fiscales spécialement dédiées, particulièrement l'avantage fiscal «Malraux».

En particulier pour les habitants de la rue de Anne à Lanvallay ?

Réponse du maître d'ouvrage : “Grâce au SPR, le même document réglementaire s'appliquera aux deux rives de la Rance permettant une application équitable. Les habitants de la rue Anne auront donc l'assurance de retrouver une « unité de village », sur le plan architectural et environnemental, entre le vieux bourg de Léhon comportant en particulier l'abbaye, et le "faubourg" que constitue la rue Anne sur la rive Lanvallay. Le SPR apportera une mise en valeur de ce secteur et le déclenchement possible de subventions pour les travaux.”

Appréciations du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage est pertinente à l'exception de l'affirmation “son extension n'engendrera donc pas une augmentation de la fréquentation touristique”_l'ampleur du site protégé est plus grandiose et est de nature à étoffer son attrait.

Au-delà de la définition du SPR par le maître d'ouvrage (1re phrase de sa réponse), le SPR présente au moins les avantages et inconvénients suivants, établis à partir d'observations, d'éléments du rapport de présentation, de la réponse du maître d'ouvrage :

Les avantages d'un SPR :

- *Une protection forte et une valorisation du site*
- *Un règlement, élément de référence commun à l'Architecte des Bâtiments de France et au porteur de projet, avec des obligations clairement définies.*
- *Pas de Périmètre de Monuments historiques à l'intérieur d'un SPR. (dans un périmètre de protection d'un monument historique (qu'il soit délimité ou de rayon de 500m) les avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sont uniquement fondés sur son expertise, sans l'appui du socle réglementaire).*
- *Une défiscalisation (loi Malraux) pour certains travaux. Cette défiscalisation s'applique dans le périmètre du SPR. (Elle ne s'applique pas dans le Périmètre des Abords d'un monument historique (par défaut rayon de 500 m) hors d'un SPR).*
- *Une affluence touristique génératrice d'une manne financière*

Inconvénients du SPR

- *Des obligations corrélées au degré d'intérêt architectural et patrimonial du bâtiment, du paysage...*
- *Une affluence touristique, déjà existante, à gérer en termes de circulation, stationnement, Accueil, avec des nuisances (bruit, déchets, détérioration de la qualité de l'air...)*
- *La défiscalisation peut favoriser un certain développement des locations court terme en l'absence de mesures restrictives relatives à ce type de location*

Les avantages l'emportent largement sur les inconvénients

La réponse du maître d'ouvrage pour les habitants de la rue de Anne à Lanvallay est pertinente.

Intérêt du SPR, mais quid des difficultés de circulations dans Dinan et ses extérieurs & pollutions associées

La contribution OR6 estime qu'élargir le site remarquable est sûrement intéressant pour protéger le patrimoine, développer l'économie et les démarches écologiques. Mais interroge sur "Quid des difficultés de circulation dans Dinan et ses extérieurs ? La pollution (visuelle, sonore et olfactive) est-elle prise en considération ? "

Commentaire du commissaire enquêteur

Les sujets de la circulation et du stationnement font l'objet de questions dans le paragraphe "SPR, afflux touristique, circulation et stationnement" chapitre X.

SPR et organisation relative aux autorisations d'urbanisme

M. Alain HULAUD (OR1) rappelle la nature et le rôle d'une "commission technique d'urbanisme" que « nous avons mis en place, sous l'impulsion d'Yves STEFF, architecte du PSMV », qui réunissait deux fois par mois et préconise un conseil collégial maîtrisé par les élus, organe de concertation permanente entre les différents acteurs de l'urbanisme, très accessible d'accueil et de conseil de tout porteur de projet, soucieux de la qualité architecturale des projets et du respect constant de l'esprit et des orientations du SPR.

Elle a continué à fonctionner quelques années après l'approbation du PSMV.

Il note avec satisfaction le conseil de la DRAC dans son avis que la collectivité se dote d'un conseil architectural pour accompagner les habitants et porteurs de projet. Il préconise un conseil collégial maîtrisé par les élus, organe de concertation permanente entre les différents acteurs de l'urbanisme, très accessible d'accueil et de conseil de tout porteur de projet, soucieux de la qualité architecturale des projets et du respect constant de l'esprit et des orientations du SPR.

Interrogé, le maître d'ouvrage décrit l'**organisation** actuelle de la **commission technique** à la Mairie de Dinan. Elle est composée d'élus (l'adjoint à l'urbanisme, l'adjointe en charge de la politique de développement durable, des paysages et des espaces verts et de la conseillère déléguée en charge des patrimoines), de l'Architecte des Bâtiments de France et des agents du service instructeur de la Ville. Cette commission se réunit deux fois par mois pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, les rendez-vous avec les porteurs de projets et les visites de site dans le cadre de l'instruction des demandes. Les permanences n'ont pas pour objet de faire du conseil architectural de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.

Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage est claire.

Le sujet d'une organisation accueillant et conseillant tout porteur de projet le souhaitant, fait l'objet d'un paragraphe avec questions « Développer le conseil architectural en lien avec le SPR »

Le projet d'extension du périmètre définit le nouveau périmètre du SPR et identifie les secteurs où seront appliqués le PSMV et le PVAP. Postérieurement à l'approbation du nouveau périmètre du SPR, le PSMV sera revu, le PVAP sera à établir.

Interrogé sur l'organisation pour l'élaboration d'une part du PSMV, d'autre part du PVAP, cela « va faire l'objet d'un marché en 2 lots : un lot pour la révision du PSMV, un lot pour l'élaboration du PVAP. Dinan Agglomération lancera la consultation au cours du troisième trimestre 2023. »

Des autorisations perçues inéquitables. Des obligations pas toujours respectées

M. GAUVAIN, observation OR13, estime que c'est une bonne idée sur les dispositions du SPR, mais il faut aussi que ce soit plus équitable et que tout le monde respecte les mêmes conditions.

Il estime qu'« aujourd'hui les autorisations sur les travaux d'amélioration, ou de constructions ne sont pas les mêmes pour tout le monde.

Il y a beaucoup trop de différence dans les constructions, et le patrimoine de la ville.

Pour certains on nous contraints et beaucoup trop de liberté pour d'autre.

Il serait sympathique d'être plus transparent et ouvrir plus de réunions publiques.»

L'observation OD2 d'origine verbale soulève la perception d'une application incohérente des règles actuelles.

Interrogé, le maître d'ouvrage précise que « la recherche de qualité dans les projets se traduit par des prescriptions architecturales dont le niveau d'exigence est effectivement logiquement plus élevé au sein du SPR avec le règlement du PSMV et hors SPR, dans le périmètre des monuments historiques, en cas de co-visibilité avec celui-ci », l'ABF émettant un avis conforme.

Dans tous les autres cas, le règlement du PLUIH s'applique avec des prescriptions moins exigeantes.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le service instructeur, l'Architecte des Bâtiments de France sont régulièrement interpellés suite à une perception de traitement inégalitaire .

Les incohérences perçues résultent souvent de contextes différents : par exemple comparaison avec une autorisation accordée selon un règlement d'urbanisme antérieur ayant des incohérences avec le règlement actuel du SPR, d'une co-visibilité ou pas avec le monument historique

Interrogé sur les) éventuelle(s) piste(s) pour diminuer cette perception négative, le maître d'ouvrage indique que « La communication et la concertation à venir dans le cadre de l'élaboration des outils de

gestion permettront de sensibiliser les habitants aux enjeux du SPR et de donner des explications sur les contraintes qui sont applicables pour certains secteurs et pas pour d'autres. »

Cette perception d'inégalité étant forte et récurrente, le commissaire enquêteur fera la recommandation de communiquer suivant les canaux jugés appropriés, sur :

- *Quelles règles s'applique aujourd'hui et après l'extension du SPR sur quel secteur,*
- *Le contexte réglementaire à l'époque où l'autorisation pointée comme référence a été délivrée*

Sous la forme : Adresser la perception d'inégalité de traitement des autorisations d'urbanisme en communiquant sur les différentes règles d'urbanisme suivant la localisation, et pour une autorisation pointée comme contradictoire, sur le contexte réglementaire de son époque.

Contrôles des autorisations d'urbanisme

Dans une observation orale transcrite dans le registre au siège de Dinan Agglomération (OD2), deux propriétaires habitants, l'un à LÉHON, l'autre à LANVALLAY s'interrogent sur l'intérêt d'étendre le périmètre du SPR dans un contexte où le suivi des décisions leur paraissent quasi inexistant.

M. GAUVAIN (OR13), estime que les dispositions du SPR résultent d'une bonne idée, mais il faut aussi que ce soit plus équitable et que tout le monde respecte les mêmes conditions.

Interrogé sur les contrôles d'autorisation d'urbanisme, le maître d'ouvrage a apporté les précisions suivantes :

« Au sein du service urbanisme de la Mairie de Dinan, une agente assermentée est chargée d'effectuer les visites de conformité des permis de construire et déclarations préalables en SPR, dans les délais impartis par le code de l'urbanisme après dépôt des Déclarations Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) par les pétitionnaires. Cette vérification a été mise en place après la fusion de Dinan et Léhon. Avant fusion, les contrôles ne se faisaient pas à Léhon.

La charge de travail du service ne permet en revanche pas de contrôler et suivre l'ensemble des travaux réalisés sur la commune.

À Lanvallay, depuis 2014, le contrôle des DAACT est systématiquement réalisé par l'adjointe en charge de l'urbanisme pour les permis de construire et les déclarations préalables sur toute la commune. Cette vérification peut donner lieu à des mises en demeure.

Les agents réalisent également des visites de terrain, mais de manière très ponctuelle, par manque de temps. »

Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage est claire.

Faire respecter les règles n'est pas un sujet facile.

Demande d'associer des représentants des propriétaires habitants au processus de l'évolution du SPR

Deux propriétaires habitants (observation orale retranscrite OD2) ont instamment demandé que des représentants des propriétaires habitants soient réellement associés à l'élaboration des plans de gestion du SPR, à leurs évolutions et à leur application.

Interrogé le maître d'ouvrage observe que l'intégration à la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR) de propriétaires occupants n'est pas envisageable en l'état, car contraire à la composition de la CLSPR telle que prévue à l'article D631- du code du patrimoine. En revanche, ces deux propriétaires pourraient être informés des temps de concertation et de médiation qui seront programmés durant l'élaboration des outils de gestion, soit dans le cadre de la communication générale qui sera faite, soit de façon individuelle si elles donnent leurs coordonnées à la chargée de projet du SPR.

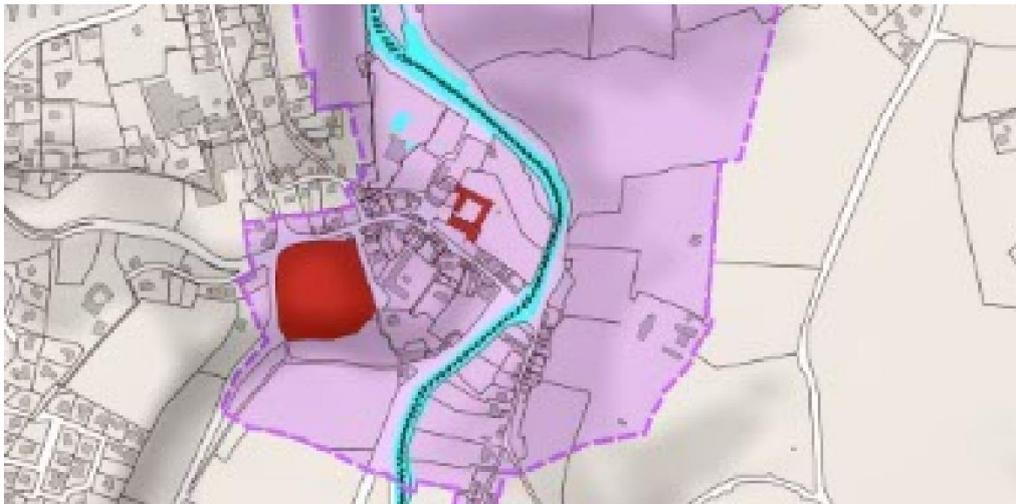
Appréciation du commissaire enquêteur

Effectivement l'article D 631 du code du patrimoine précise pour les associations dans la CLSPR : « un tiers de représentants d'associations ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine » ;

Absence du moulin du duc de Dinan dans le DOSSIER

L'observation OR9 demande pourquoi le moulin du duc de Dinan ne figure pas dans le dossier.

Interrogé, le maître d'ouvrage indique qu'une partie de la rue de Moulin au Duc et l'ancien moulin sont intégrés au périmètre SPR :



Commentaire du commissaire enquêteur

Le moulin au Duc a été construit vers le milieu du XVe siècle. À l'origine c'était un moulin à draps qui foulait les tissus usagers pour en obtenir de la pâte à papier. Vers 1500, il est reconverti à la mouture des grains. Il cessera son activité en 1894. Vendu en 1895, il devient une maison d'habitation. (source document sur les moulins communiqué par Mme PRIE-GUERIN)

Appréciation du commissaire enquêteur

Le moulin au duc est inclus dans le SPR. Il est identifié comme bâti notable sur le plan de repérage des degrés patrimoniaux du bâti (P. 235 du rapport).

Contributions au-delà du sujet ou hors sujet du périmètre concernant le SPR

Un SPR soucieux des résidents. Panneaux photovoltaïques

Mme Christine BOUCHENEB (OR2) demande d'une part de penser aux résidents du SPR, que celui-ci ne soit pas un musée, d'autre part de permettre des panneaux photovoltaïques sur les toits pour participer à la transition énergétique et réduire l'empreinte carbone.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le sujet des panneaux photovoltaïques sera traité dans la phase ultérieure d'établissement des règlements du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PVMV sur 47 ha) et dans le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP sur 160 ha).

De par la vie et la dynamique que le SPR actuel et son extension englobent, cela n'apparaît pas être un musée.

Des groupes de travail intégrant des ABF planchent sur les performances énergétiques, l'intégration d'énergies renouvelables dans les secteurs protégés (SPR, PDA...). Les possibilités notamment pour le photovoltaïque seront définies dans les règlements du PSMV et PVAP.

Ici n'est rappelé que l'objet de l'observation hors sujet. Pour plus de précision, voir le rapport d'enquête chapitre "Contributions au-delà du sujet ou hors sujet du périmètre concernant le SPR"

Valoriser le patrimoine en s'inscrivant dans le cadre du projet de Parc Naturel Régional « Vallée de la Rance et Côte d'Émeraude ». Favoriser le tourisme fluvial

M ; et Mme Yannick ANDRÉ, (OR8)

Demande de classer la piscine des Pommiers monument historique

M. Charlie Le Quintrec (OR11°)



Nichée dans la vallée de la Rance, la piscine des Pommiers a plus de 50 ans. | ARCHIVES OUEST-FRANCE

Limiter les hauteurs des constructions sur les coteaux de DINAN-LANVALLAY via une révision du PLUIH

M. et Mme Yannick ANDRÉ (OR8).

Dans les zones à urbaniser, tenir compte du caractère architectural environnant

Mme Christine BOUCHENEB (OR4).

Circulation au port : coordonner la circulation des deux bords de la Rance

Mme Christine BOUCHENEB (OR4)

Protection de terres agricoles à Lanvally incluses dans l'extension du SPR

L'observation OR14,

Décharge sur les hauteurs de Lanvally recouverte. Quid de la dépollution ?

Les observations OR 9 et OR12

Désenvasement de la Rance

Mme Christine BOUCHENEB (OR3)

Autres observations hors sujet

Dans l'observation OR9 :

la ville de Dinan fait des travaux sans autorisation POURQUOI ?

Un syndic des propriétaires par quartier devrait être créé.

Le rassemblement des deux communes réduit les services sur Léhon

Observation OD5 fait longuement référence à des caractéristiques, à des interrogations, à des craintes relatives à un projet sur la parcelle A471, ancien lycée professionnel Dominique SAVIO secteur rue Beaumanoir & rue de l'Espérance. Contestes des éléments du projet (bétonnage d'espace libre, problème de places et de réalisation du stationnement...), futures nuisances, préjudice...

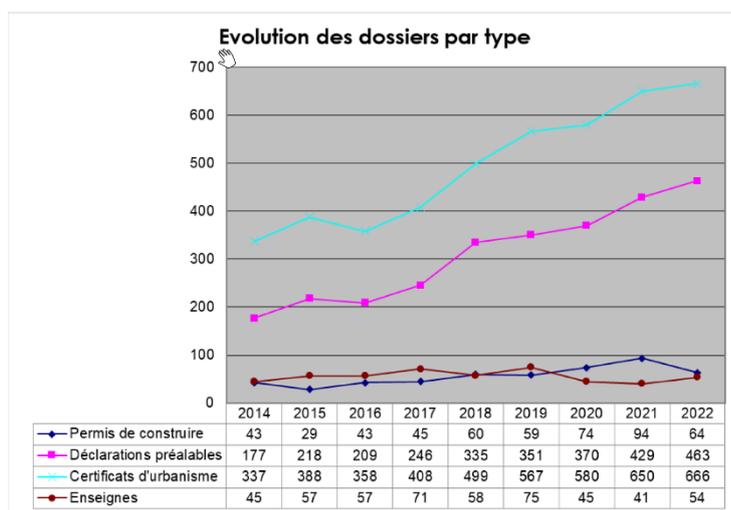
IX. APPRÉCIATIONS LIÉES A DES OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR, CERTAINES EN LIEN AVEC DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Instruction des autorisations d'urbanisme des communes de DINAN et LANVALLAY et SPR

Le projet d'extension du SPR est un motif par ses effets pour faire le point sur l'instruction des autorisations d'urbanisme et d'identifier des évolutions prévues, souhaitables.

La commune de Lanvallay a recours au service instructeur de Dinan Agglomération composé de 8 personnes.

La commune de Dinan instruit les autorisations d'urbanisme. Le service est constitué de 5 personnes, dont 4 instructrices. Il a traité 1255 dossiers en 2022 (chiffre en constante augmentation).



L'accompagnement en amont des projets s'effectue lors des demandes de certificats d'urbanisme opérationnels et lors du dépôt d'avant-projets, plus d'une centaine par an (112 en 2022).

L'Architecte des bâtiments de France assure près d'une trentaine de permanences par an (32 en 2021, 26 en 2022).

Le service assure aussi la gestion du précontentieux (73 dossiers en 2022).

Pour 2023, le nombre de permis de construire est particulièrement élevé. Entre le 1^{er} janvier et le 15 juin 2023, 41 dossiers ont été déposés en 2023 contre 25 en 2022 sur la même période.

Les projets d'aménagement qui vont évoluer en permis d'aménager ont fortement augmenté. Au-delà de 2 permis d'aménager, déposés, des échanges et avant-projets sont en cours pour une dizaine d'opérations.

Le SPR aura deux types de règlements spécifiques liés au PSMV et au PVAP avec l'intervention de l'ABF. Les PDA impliquent l'intervention de l'ABF.

Interrogé sur l'évolution, le maître d'ouvrage précise que *le service instructeur de la ville de Dinan continuera à instruire les dossiers sur la partie SPR de la commune.*

La commune de Lanvallay instruit en interne près d'une centaine de DP par an et sollicite déjà l'avis de l'ABF pour le périmètre du site inscrit. L'extension du périmètre n'apportera en principe pas de travail supplémentaire pour la commune.

Une permanence de l'ABF dédiée au SPR de Dinan - Lanvallay s'avérerait pertinente pour les habitants et pour garantir une instruction fluide des dossiers.

La question des moyens humains se posera.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le service d'urbanisme de Dinan paraît en situation tendue avec une lourde charge d'instruction des autorisations d'urbanisme en augmentation et qui le sera encore plus avec l'extension du SPR.

L'extension du SPR par ses effets incite à réfléchir à l'adéquation de l'organisation actuelle pour l'instruction des autorisations d'urbanisme et à son évolution souhaitable.

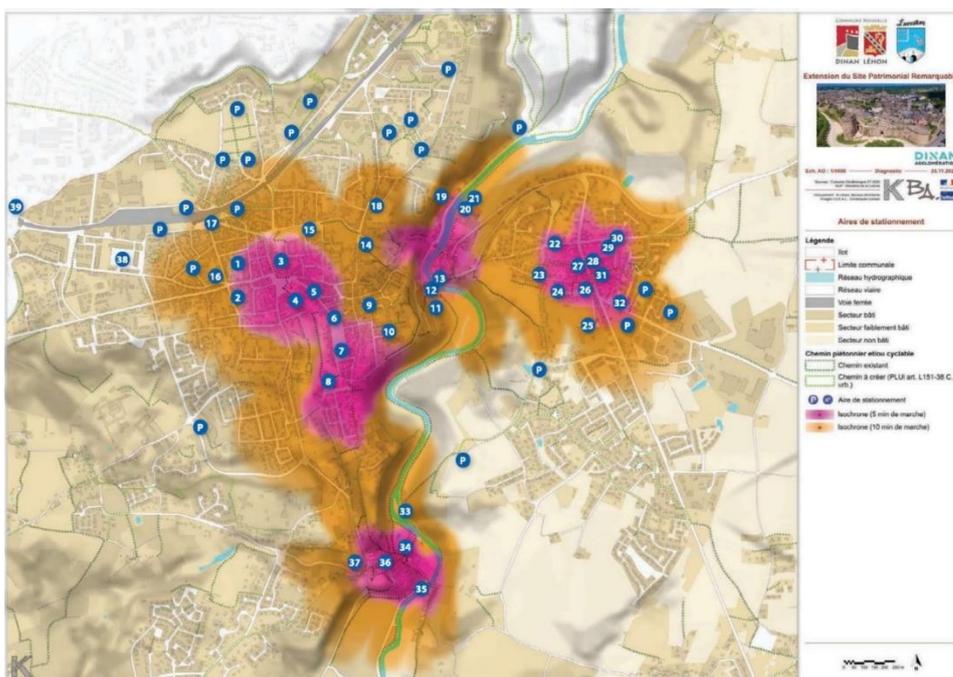
La piste évoquée d'une permanence de l'ABF dédiée au SPR paraît incertaine, étant donné sa surcharge présente.

Au-delà du conseil architectural, sujet développé dans le paragraphe "Développer le conseil architectural en lien avec le SPR", le maître d'ouvrage n'évoque pas d'éventuelles pistes de fluidification, par exemple mutualiser entre collectivités en cas de volume substantiel des instructions spécifiques (liées à une réglementation patrimoniale PSMV, PVAP), à des opérations complexes telles que des permis d'aménager...).

SPR, afflux touristique, circulation et stationnement

Le rapport de présentation (P. 114 et 115) fait le bilan des stationnements : 39 parkings comportant 2480 places

carte des aires de stationnement (Rapport P. 115)



Cinq observations posent le problème de circulation, une pointe l'insuffisance des parkings et de la signalétique :

Boucheneb Christine (OR3) circulation au port : coordonner la circulation des deux bords de la Rance

Mme Caroline MOULIN-SENECHAL (OR5) circulation sur le pont de LÉHON

OD2 : sur le problème du stationnement à LÉHON et une réflexion à mener pour désengorger le secteur de la rue Anne

OR6 : sur les difficultés de circulation dans Dinan et ses extérieurs avec les pollutions associées (visuelle, olfactives,)

OR9 : indique que les aménagements publics ne sont pas suffisants (parking, signalétique)

Le rapport de présentation cite (P. 114) de façon incomplète des enjeux :

- Fléchage des parkings et indication du nombre de places disponibles
- Valorisation des itinéraires entre stationnement et lieux emblématiques
- Besoin éventuel de parc relais avec navettes lors des périodes de pointe ?

Interrogé sur les points suivants : l'identification des parkings et leur fléchage sont-ils suffisants, satisfaisants ? les parcs relais, une déviation au niveau de Léhon, dans le mémoire, le maître d'ouvrage apporte les réponses suivantes :

À Dinan, l'identification des parkings a été revue en 2020 avec l'installation de panneaux lumineux indiquant les parkings et les places disponibles. Le retour des usagers est positif.

Concernant les parkings provisoires ou estivaux, ils sont au nombre de 9 et font l'objet d'une identification provisoire en avant-saison. Au vu de la fréquentation de ces parkings, ils sont bien identifiés par les touristes notamment. Reste la question d'un agrandissement du parc de stationnement. Le stationnement peut, à certaines périodes de la saison, devenir problématique. De même, en lien au PLUi et aux logements vacants ou aux nouvelles constructions, le volume de places de stationnement diminue année après année. Il est projeté la réalisation de nouvelles « poches » de stationnement, mais il est souhaitable dans les prochains mois d'effectuer un audit d'utilisation et de fréquentation du parc global de stationnement, mais également du portage juridique des parkings publics, afin d'étudier la faisabilité de la conception d'un nouveau parking sous terrain ou en silo. En fonction des résultats de cette étude, le lieu idoine devra être déterminé.

La commune de Lanvallay met en place pendant la saison estivale une signalétique spécifique afin d'orienter les automobilistes vers les parkings des écoles et de la salle des sports. De là, il est facile de se rendre au port ou dans le centre historique de Dinan soit par le transport en commun gratuit (DINAMO) soit à pied (15 minutes de marche). Par ailleurs, la commune de Lanvallay met en place pendant la forte affluence estivale, un plan de circulation spécifique dans le port. L'objectif est de favoriser la piétonnisation du quai Talard. Par ailleurs, sur cette même période, seuls les riverains sont autorisés à stationner au port côté Lanvallay par arrêté municipal.

Au niveau du vieux pont de Léhon, il est à noter que les communes de Lanvallay et Dinan recherchent des solutions à la problématique de circulation (engorgement voitures/piétons/cyclistes et fragilité du pont). Actuellement, un feu de circulation temporaire, mis en place conjointement par les 2 communes, permet de régler la problématique de franchissement du pont par les différents usagers. Par ailleurs, la commune de Lanvallay est favorable au lancement dès 2024 d'une étude destinée à vérifier la faisabilité technique, foncière et financière d'un nouveau pont au droit du cimetière de Léhon donc 500 mètres en amont du vieux pont de Léhon, de manière à éloigner les véhicules motorisés du "village patrimonial" constitué par Léhon et la rue Anne.

Appréciations du commissaire enquêteur

Cinq des 18 observations interpellent sur les sujets de la circulation et du stationnement. Le SPR et son extension constituent un facteur d'attractivité et d'afflux touristiques à gérer en termes de circulation, de stationnement et d'accueil.

Circulation dans le secteur touristique et stationnement sont étroitement liés.

Des panneaux lumineux indiquent bien des parkings et les places disponibles, mais pour des automobilistes ne connaissant pas Dinan, leurs fléchages ne sautent pas aux yeux. Le commissaire enquêteur fera la recommandation de : évaluer la signalisation des parkings à Dinan, leurs fléchages et leurs éventuelles améliorations.

L'acuité du problème de stationnement préoccupe la municipalité qui recherche activement des solutions. Envisagé dans la réponse du maître d'ouvrage, le commissaire enquêteur fera la recommandation de : réaliser un audit d'utilisation du parc global de stationnement et identifier les nouvelles actions à mener.

Au niveau du vieux pont de Léhon, il est à noter que les communes de Lanvallay et Dinan recherchent des solutions à la problématique de circulation (engorgement voitures/piétons/cyclistes et fragilité du pont). Elles mettent en place des solutions (feux de circulation) difficilement pérennes étant donné la certaine fragilité du vieux pont de Léhon. L'intérêt d'étudier une déviation locale au niveau de Léhon avec la création d'un pont d'ampleur limité a été évoqué par le maire de Lanvallay M. Bruno Ricard lors d'un échange le 18 juillet et avec le maire de Dinan M. Didier Lechien le 27 juillet. Le commissaire enquêteur fera la recommandation de : étudier la faisabilité d'une déviation au niveau de Léhon avec la mise en place d'un nouveau pont à proximité.

SPR et son extension Défisiscalisation, investissement pour les logements locatifs de courte durée

En lien avec le SPR et son extension, deux propriétaires habitants ont exprimé (OD2) la crainte de l'accroissement des locations de courte durée par des investisseurs utilisant la défiscalisation de loi Malraux au détriment des locations longue durée.

Interrogé, le maître d'ouvrage, *bien qu'estimant que cela puisse apparaître hors sujet par rapport à l'extension du périmètre du SPR, indique qu'« En 2023, la Ville de Dinan a engagé une phase de recensement des meublés de tourisme avec le service tourisme de Dinan Agglomération. En outre, depuis 2021, la Ville recense les logements vacants de la commune. L'analyse des résultats permettra de disposer d'un diagnostic exhaustif des logements de courte durée et du logement vacant sur la commune afin que les élus puissent mettre en place un plan d'actions. ».*

Opération de Revitalisation du Territoire et SPR

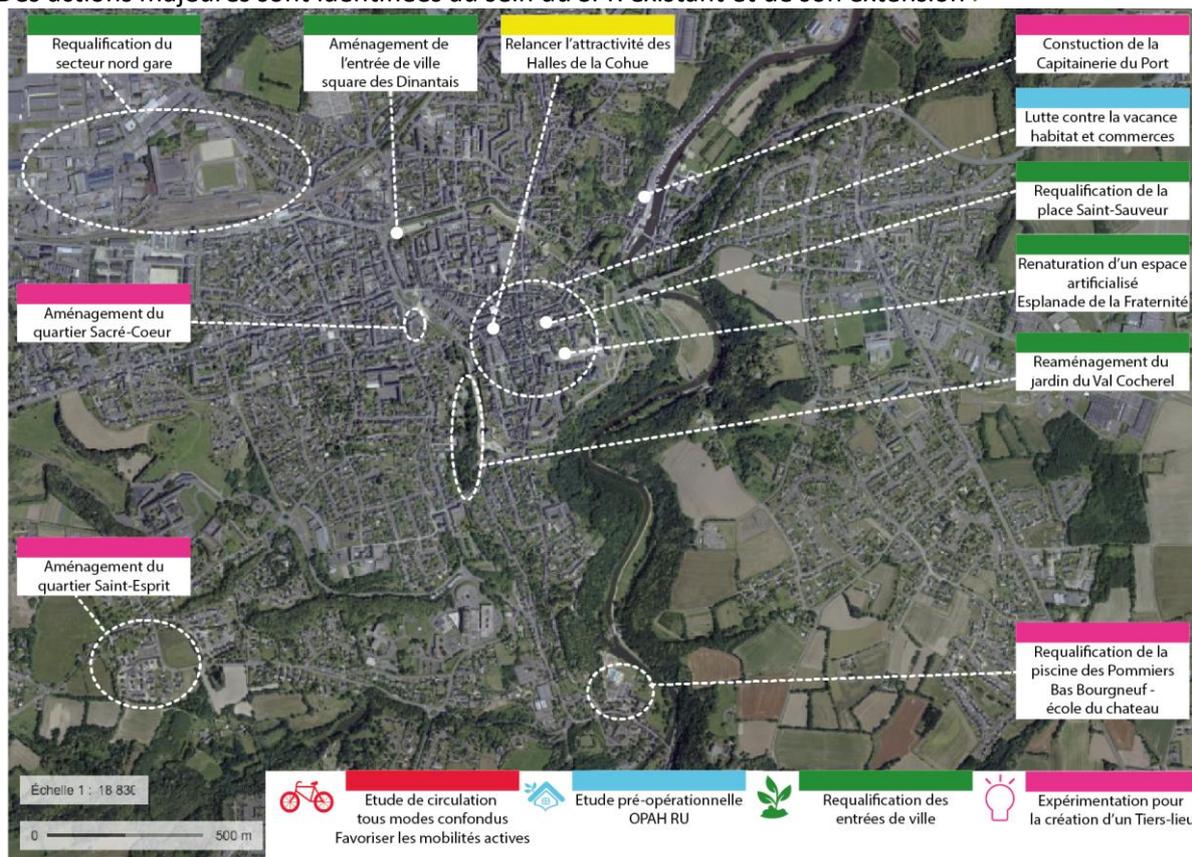
Le rapport de présentation fait référence P. 272 à :

« La future mise en œuvre du dispositif d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) va permettre à la commune de Dinan de lancer une démarche volontariste concernant l'habitat privé dégradé et/ou vacant en centre »

Interrogé, le maître d'ouvrage indique que dans la convention-cadre Petites Villes de Demain valant opération de revitalisation du Territoire, 5 axes stratégiques sont identifiés :

- Axe stratégique n°1 : Renforcer la dynamique commerciale en centralité
- Axe stratégique n°2 : Développer une offre adaptée et responsable en matière d'habitat
- Axe stratégique n°3 : S'inscrire dans une trajectoire de mobilité active et décarbonée
- Axe stratégique n°4 : Valoriser le patrimoine architectural, urbain et paysager
- Axe stratégique n°5 : Offrir un niveau de services attractif (services et équipements)

Des actions majeures sont identifiées au sein du SPR existant et de son extension :



Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse clarifie les actions projetées au sein du SPR et de son extension.

X. AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET D'EXTENSION DU PÉRIMÈTRE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DINAN – LANVALLAY

Cet avis motivé est pris après :

avoir pris connaissance et analysé le dossier mis à la disposition du public, les avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), de l'architecte des Bâtiments de France en charge du secteur de DINAN - LANVALLAY, le compte-rendu de la session de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture du 16 mars 2023, échangés avec des élus de Dinan Agglomération, de Dinan, de Lanvallay et les services de l'urbanisme, tenu 5 permanences, échangés lors de celles-ci avec 8 personnes, noté que le registre numérique a eu 791 vues de visiteurs uniques, 555 téléchargements par 321 visiteurs, enregistré 18 observations (4 écrites, 1 orale transcrite, sur les registres, 12 sur le registre numérique, 0 courrier, 1 courriel via le registre numérique).

Le procès-verbal intégrant les avis des services de l'État, des éléments du compte-rendu de la CNPA, les observations du public, les questions induites par l'étude du dossier et les remarques enregistrées durant l'enquête, a été remis et commenté au maître d'ouvrage le vendredi 4 août. Le mémoire en réponse a été reçu par courriel le mercredi 16 août.

Les éléments apportés dans le mémoire en réponse ont été analysés, une réponse a été apportée à chaque observation, une appréciation détaillée a été exprimée sur les différents thèmes du projet dans les Conclusions.

L'avis motivé sur le projet d'extension du périmètre du SPR est le résultat global de la synthèse de l'ensemble des appréciations sur le projet, les sujets qu'il soulève et son processus.

La concertation préalable

La concertation préalable avait pour but de permettre à toutes les personnes concernées par le projet d'en prendre connaissance et de donner un avis à un stade précoce de la procédure sur les évolutions envisagée, et le cas échéant de formuler ses observations ou propositions.

8 réunions ont été proposées au cours du dernier trimestre 2021 aux acteurs et aux habitants du territoire concerné par l'extension du SPR, parmi celles-ci :

Une réunion publique d'information de la démarche SPR auprès de l'ensemble des habitants du territoire de Dinan et de Lanvallay a eu lieu le lundi 8 novembre 2021 à la Mairie de Lanvallay.

Des réunions thématiques ont eu lieu (« travailler dans et avec le patrimoine », « Le Patrimoine dans la dynamique du territoire », « Sensibiliser par le patrimoine »...).

108 témoignages ont été recueillis représentant 12 heures de paroles des habitants sur leur patrimoine.

Les participants allaient de 14 à 82 ans, avec une moyenne d'âge de 54 ans, dinannais pour 70 % d'entre eux. Ils sont habitants en moyenne depuis 26 ans.

Du 15 novembre au 22 décembre 2021, les habitants ont été invités à participer au recueil d'images de leur patrimoine. Résultat 31 images dont 13 différentes.

L'observation (OD3) d'habitants de la rue de l'Espérance font part qu'ils n'ont non pas été informés, ni concertés et donc ignorés.

Interrogé sur les canaux d'informations utilisés auprès des habitants, le maître d'ouvrage indique que les sites internet de la Mairie de Dinan, de la Mairie de Lanvallay et de Dinan Agglomération, les communiqués et articles de presse, les réseaux sociaux, les affiches dans les bâtiments publics et le CIAP ont été les supports de cette information.

Le rapport de présentation (P. 239) fait référence à globalement une « faible participation », pouvant être du partiellement « au contexte de la pandémie de COVID19 », « le défaut de communication pourrait s'y ajouter, selon les dires de plusieurs participants. Mais leur nombre apparaît surtout le reflet d'une moindre appropriation par les Dinannais et Côtissois des enjeux de la préservation et la valorisation d'un patrimoine principalement perçu comme bâti, monumental et médiéval ».

Globalement, une concertation préalable a eu lieu. Une information a été réalisée et les habitants ont eu la possibilité de s'informer.

Il est à souligner que Dinan agglomération veille particulièrement à réaliser une concertation préalable sur une durée généralement de plusieurs mois avec la mise en ligne des documents du projet et des modalités de recueil des observations & propositions. Cela a été le cas pour le PLUIH et ses 3 modifications et pour des projets importants.

Une suggestion serait d'analyser la participation pour déterminer les améliorations à apporter à la communication et à des retours incitateurs de concertation pendant la durée du processus.

La qualité du dossier

Le dossier était globalement bien fait.

Le rapport de présentation est en fait l'étude préalable à la définition de l'extension du périmètre du SPR. Il inclut une analyse architecturale particulièrement approfondie concernant d'une part le patrimoine protégé du territoire, d'autre part le patrimoine bâti composant le reste du territoire avec 23 typologies organisées par thèmes en fonction de leur usage principal (religieux, habitat, industriel, équipements, agricole puis se déclinent d'après différents items architecturaux : implantation, volumétrie, composition de façades, matériaux...).

Ces identifications de patrimoine faciliteront leur protection dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et de l'Habitat (PLUIH) comme éléments à protéger (application de l'article L 151-19

du code de l'urbanisme) en corrélation avec une réduction du périmètre les concernant de protection du monument historique .

Les plans à l'échelle 1/4000 en format A1 sont particulièrement lisibles, à l'exception de certaines couleurs de teinte trop proche (exemple mauve foncé pour les espaces qui seront soumis à un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), mauve clair pour ceux qui seront soumis à un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP).

Les modifications clairement indiquées dans des plans distincts : SPR actuel de 1996, nouveau périmètre du SPR, nouveau périmètre du SPR avec les espaces qui auront soit un PSMV soit un PVAP. La présentation à la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture (CNPA) apportait une vue d'ensemble intéressante.

Le point à souligner est l'intérêt du registre dématérialisé qui a eu 791 visiteurs uniques, 551 téléchargements de documents par 321 visiteurs, vecteur d'information et d'observation important. Aucune observation n'a été faite sur le dossier (contenu, lisibilité, accessibilité...).

Le projet d'extension du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) DINAN - LANVALLAY

Les objectifs majeurs des collectivités relatifs à l'extension du SPR ont été :

Faire de la vallée de la Rance le maillon paysager commun et le socle pour définir le futur périmètre du SPR unisite.

Permettre aux deux rives du port et du fleuve de bénéficier d'une servitude commune, cohérente et homogène au service de la conservation et de la mise en valeur du patrimoine bâti et des paysages.

Identifier les périmètres des outils de gestion (PSMV et PVAP) pour une approche et des interventions mesurées au contexte et aux enjeux.

Il en est résulté : l'intra-muros et la rue du Jerzual feront l'objet d'un PSMV révisé, les coteaux dinannais et côtissois de la vallée de la Rance, le port et le faubourg de la Madeleine, la rue Saint-Malo, les franges de l'intra-muros, le village de Léhon, le quartier des Combournaises l'objet d'un PVAP.

Le Site Patrimonial Remarquable actuellement de 90 ha s'étendrait sur une surface de 207 ha (Dinan : 120 ha, Lanvallay : 87 ha).

Sur les 90 ha du **PSMV** actuel, **47 ha** sont conservés.

Les **43 ha** autres restants sont fortement liés au paysage immédiat avec l'intra-muros et son enceinte, **33 ha** intègrent les extensions du SPR sur les parties urbanisées de Dinan, Léhon et Lanvallay.

84 ha enserrant la **large vallée de la Rance à partir de ses coteaux**, très faiblement bâtis avec quelques manoirs d'intérêt patrimonial remarqué et des pavillons épars.

Ces **160 ha** feront l'objet d'un **PVAP**.

Inconvénient d'un périmètre de protection d'un monument historique hors SPR

La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) dans son avis en date du 8 mars 2023 relatif à l'extension du SPR attire l'attention sur le fait *que dans un périmètre de protection d'un monument historique* (qu'il soit délimité ou de rayon de 500m) *les avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sont uniquement fondés sur son expertise, sans l'appui du socle réglementaire* qui constitue un élément de référence pour l'ABF et le porteur de projet.

Au-delà de cette observation importante, un porteur de projet ne peut pas bénéficier de la défiscalisation « loi Malraux », uniquement applicable dans un SPR (anciennement AVAP ou ZPPAUP)

Réduire des périmètres des monuments historiques hors SPR portant parfois sur des quartiers dénués d'intérêt

Aux pourtours du Site Patrimonial Remarquable, les abords de protection des monuments historiques perdurent. Ils représentent ici une surface cumulée de 287 ha, ce qui est considérable, dont 214 ha sur la commune de Dinan, 50 ha sur la commune de Lanvallay, le reste sur Quévert (20ha) et Taden (1ha). (rapport de présentation [P. 276](#)).

Le rapport observe que les abords de protection des monuments historiques hors du projet de périmètre du SPR portent parfois sur des quartiers récents dénués d'intérêt patrimonial. Il conviendrait de les écarter du dispositif patrimonial et de ses obligations.

L'Architecte des Bâtiments de France des Côtes-d'Armor M. Patrick Le Bris a fait part devant la CNPA qu'il donne un avis sur tous les dossiers des communes de Dinan-Léhon et parfois sur Lanvallay (lié à la croix du cimetière, monument inscrit). La qualité du périmètre n'est pas à remettre en cause. Une réflexion sur des abords des monuments historiques, sur la gestion du patrimoine hors SPR et PDA par le PLUIH est à engager, afin de circonscrire l'intervention de l'ABF à un périmètre mieux contenu.

Des Périmètres Délimités des Abords (PDA) pour la gare et pour le calvaire du Saint-Esprit qui sont hors SPR

Le projet d'extension du SPR n'inclut volontairement pas la gare ni le calvaire du Saint-Esprit. Ces deux monuments historiques ont un périmètre de protection d'un rayon de 500m. La DRAC dans son avis en date du 8 mars 2023 à l'attention de la CNPA attire l'attention sur 3 points, dont « *Promettre pour le monument historique de la gare de Dinan, hors du périmètre SPR, la conservation d'un écrivain, ensemble patrimonial cohérent par un périmètre délimité des abords (PDA).* »

Le rapport de présentation (P. 276) observe que les abords de protection du calvaire du Saint-Esprit situé à Dinan, au carrefour de l'avenue du même nom et de l'avenue de La Grande Haye, et portant sur 79 ha, pourraient aussi être revus. En effet, celui-ci a été déplacé à cet endroit et les quartiers pavillonnaires qui l'entourent ne présentent pas de qualité patrimoniale immédiate.

Interrogé sur l'évolution de ces périmètres, le maître d'ouvrage indique dans sa réponse qu' "*un travail est actuellement mené en interne par la ville de Dinan en vue de l'élaboration de deux PDA d'une part autour de la Gare d'autre part autour du calvaire du Saint-Esprit. L'ABF est associé. Le résultat de cette réflexion sera rendu courant septembre 2023.* "

Le commissaire enquêteur prend acte de cette démarche.

Protection du patrimoine dans le PLUIH au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

L'inspecteur des Patrimoines M. Philippe Hénault a préconisé devant la CNPA que la protection des faubourgs qualitatifs soit assurée par le PLUIH afin d'assurer une continuité avec le SPR. Il a exprimé la possibilité d'avoir recours dans le PLUIH à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme permettant de protéger les éléments patrimoniaux, paysagers, des sites... L'exemple du PLU de Lorient (2019) utilisant une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique Patrimoine ou la protection du patrimoine a pour fondement juridique l'article L 151-19 du code de l'urbanisme est développé dans le paragraphe ayant le même titre chapitre VIII Appréciations sur les observations des services de l'État.

Dans le mémoire en réponse, le maître d'ouvrage indique qu' "*un travail est actuellement mené en interne par la ville de Dinan en vue de cartographier les bâtis patrimoniaux situés hors SPR sur la base de l'étude préalable et d'autres sources. Le résultat de cette réflexion sera produit courant septembre 2023. L'objectif est de les intégrer à la révision du PLUIH à venir en assurant leur protection par l'application de l'article L151-19 CU. L'idée de créer des OAP patrimoniales dans les anciens faubourgs de Dinan et de Lanvallay est intéressante. La réflexion sera portée lors de la révision du PLUIH.* "

La démarche positive en cours concernant des PDA et la protection d'éléments patrimoniaux hors SPR et PDA à mener à terme

Le maître d'ouvrage Dinan Agglomération et Dinan sont dans une phase de mettre en place des PDA associés d'une part à la gare, d'autre part à la croix du Saint-Esprit, d'identifier les bâtis patrimoniaux situés hors SPR en s'appuyant notamment sur le travail important réalisé dans l'étude préalable à l'extension du SPR. Plus généralement, ils sont dans la logique de revoir des périmètres de monument historique hors SPR, de protéger les éléments patrimoniaux hors SPR et PDA au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme lors de la révision du PLUIH. Cette démarche positive, adressant les demandes de la DRAC et de l'ABF, fera l'objet de la réserve exprimant qu'elle soit menée à terme :

Réduire par un périmètre délimité les abords de monuments historiques hors SPR incluant initialement des quartiers récents sans intérêt patrimonial tout en protégeant dans le PLUIH des éléments patrimoniaux qui ne sont pas ou ne sont plus dans un périmètre de protection.

Développer le conseil architectural en lien avec le SPR

La DRAC dans son avis en date du 8 mars 2023 attire l'attention sur l'engagement de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) à alléger. *“L'engagement de l'UDAP se traduit par des permanences hebdomadaires et un traitement « collégial » des autorisations d'urbanisme avec les services et les élus, s'élevant à plus de 1250 dossiers par an. Pour mieux accompagner les habitants et les porteurs de projets dans leur démarche, la collectivité devrait se doter d'une compétence en interne de conseil architectural. »*

Dinan Agglomération a mis en place un conseil architectural largement sollicité et apprécié, concernant l'ensemble de son territoire (65 communes).

L'expérience montre que ce service est particulièrement utile. Il attire l'attention du porteur de projet, s'il y a lieu, sur la nécessité d'amender son projet pour lui éviter un refus et la perte de temps associée importante. Cela facilite le travail des instructeurs avec des projets plus conformes au règlement et moins de rejets. Souvent les modifications suggérées par l'architecte-conseil améliorent le projet et sont in fine appréciées par le porteur de projet. Le conseil architectural est un service gagnant - gagnant.

L'ABF indique que ses permanences de conseil architectural se traduisent par la quasi-inexistence de recours. Lors d'un échange le 27 juillet, le maire de Dinan, M. Didier Lechien avait quelques réserves en indiquant que le service d'urbanisme effectuait cette mission et que la commune avait des moyens financiers limités. Rappelons des éléments de contexte : le service d'urbanisme de Dinan est en situation tendue. L'extension du SPR augmentera sa charge. Il n'a pas d'architecte en son sein. L'impact financier pourrait consister en frais de sessions de conseil architectural par un architecte d'un montant marginal face au budget de frais de personnel & frais assimilés de Dinan dépassant la dizaine de millions d'euros.

Le maître d'ouvrage indique dans sa réponse que *“le conseil architectural est actuellement effectué par le CAUE des Côtes-d'Armor à l'échelle de Dinan Agglomération. L'idée d'un conseil architectural dédié au SPR est pertinente et nécessite un arbitrage.”*

Un point important est que le conseil architectural soit en symbiose avec l'ABF de façon à éviter les contradictions difficilement gérables pour le porteur de projet.

Le commissaire fera la recommandation de *“Mettre en place un conseil architectural en symbiose avec l'architecte des bâtiments de France, portant plus particulièrement sur le domaine SPR”*

Articulation SPR – site inscrit et site classé de la vallée de la Rance

La DRAC dans son avis en date du 8 mars 2023 attire l'attention sur *« Cette révision/extension du SPR interroge aussi la pertinence du périmètre du site inscrit de l'estuaire de la Rance. Compte tenu de l'urbanisation qu'il ne pouvait contenir, la révision de son périmètre devrait être engagée pour clarifier la gestion des espaces protégés. »*

L'inspecteur des Patrimoines M. Philippe Hénault a indiqué à la CNPA qu'au regard de la structure de la Rance, la logique voudrait qu'on supprime du SPR la surface couverte par le site classé. En réalité, pour assurer la clarté du périmètre du SPR, il a été proposé de l'intégrer en partie, la surface étant modeste.

Une large partie de Dinan est en site inscrit « vallée de la Rance » qui couvre globalement 3391 ha. Le SPR recouvre sur 6 hectares le site classé « l'estuaire de la Rance » qui couvre globalement 2975 ha. Comme le précise le rapport de présentation (P. 271), les servitudes d'utilité publique des sites classés et inscrits ne s'appliquent pas aux immeubles dans un SPR (Article L 632-3 du code de patrimoine, l'article L 341-1-1 du code de l'environnement).

L'ABF, consulté systématiquement sur les demandes d'autorisation d'urbanisme pour les sites classés et inscrits, émet un avis conforme pour les sites classés et simple pour les sites inscrits.

M. Patrick LE BRIS Architecte des Bâtiments de France en charge du secteur indique lors d'un échange avec le commissaire enquêteur que le site du secteur inscrit s'est dégradé. Une des raisons est l'avis simple de l'ABF non suivi dans certaines autorisations d'urbanisme délivrées.

Le périmètre du site protégé est du ressort du ministère de la Transition écologique (DREAL...) alors que la gestion du patrimoine mobilise l'ABF (ministère de la Culture).

Le maître d'ouvrage indique qu'en juillet 2023, les Maires de Dinan et de Lanvallay ont sollicité la DREAL pour commencer à engager la réflexion sur la réinterrogation du périmètre du site inscrit.

Observations demandant des intégrations dans le nouveau périmètre du SPR

Des habitants 6 rue de l'Espérance (Observations OD1, OD3, OD5) du registre au siège de Dinan Agglomération) observent que la rue de l'Espérance comporte de belles, petites et grandes maisons de pierres, des petits jardins arborés. C'est le prolongement du cœur de Dinan. Ils demandent l'intégration de leur parcelle dans le SPR et sont préoccupés par la ou les futures constructions sur l'emplacement de l'ancien lycée professionnel Dominique SAVIO.

Sur l'extension du SPR et ses limites, le maître d'ouvrage rappelle qu'au-delà de l'intégration du port, de la vallée de la Rance, de la partie historique de Léhon, le projet d'extension du périmètre repose sur la définition d'un périmètre à partir de la ville fortifiée et traite les franges de l'intra-muros formées par les rues Lecomte de Lisle, Thiers et Chateaubriand. La délimitation actuelle du SPR pose un problème de cohérence : les habitations de la rue Chateaubriand situées à l'Est sont dans le périmètre du Secteur Sauvegardé et soumises à son règlement. Les habitations situées à l'Ouest de la rue Chateaubriand et du périmètre sont situées dans le périmètre du PLUIH, avec des contraintes réglementaires moindres.

Avoir le même règlement pour les propriétés de part et d'autre de la rue Chateaubriand est logique, souhaitable et compréhensible.

Le commissaire enquêteur considère que certes la rue de l'Espérance comporte des immeubles de qualité avec une certaine homogénéité. L'intégrer en partie ou en totalité dans le SPR, c'est dépasser les objectifs de son extension (franges de l'intra-muros, le port, la vallée de la Rance, la partie historique de Léhon). Et alors pourquoi la rue de l'Espérance et pas tous les faubourgs de qualité de Dinan ? D'où la position de garder les limites actuelles du projet d'extension du SPR.

La demande avait un lien avec la ou les futures constructions sur l'ancien lycée professionnel Dominique SAVIO. Comme l'indique le maître d'ouvrage, le projet considéré se situe dans le périmètre des abords du château de Dinan, en visibilité directe avec celui-ci, par conséquent relevant d'un avis conforme de l'ABF. Sur ce point, l'intégration dans le SPR serait sans apport, le projet sera traité bien avant que le règlement du PVAP soit établi et opposable.

M. Alain HULAUD (OR1), habitant de Dinan, Promenade de la Fontaine des Eaux, observe que "le projet actuel ayant pour but d'y inclure la commune de Lanvallay, pour faire de la vallée de la Rance le maillon paysager commun aux deux communes, il lui paraît légitime, voire indispensable d'étendre la protection du SPR sur l'ensemble du coteau situé entre toute la partie de la Promenade de la Fontaine des Eaux, les Combournaises, le lycée et les bords de Rance... L'objectif de cette extension serait, par des règles architecturales appropriées (hauteur et qualité de construction), d'éviter une suburbanisation du coteau surplombant la Rance, extrêmement visible de Lanvallay, du viaduc, des remparts nord, voire du port de Dinan. Cela permettrait d'une part de corriger l'aberration des hauteurs de 12 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère et de 15 mètres au faîtage autorisé dans la zone 1AUh1 lors du dernier PLUIH, au milieu de zones plus restrictives à juste titre et d'autre part d'éviter de refaire les erreurs du passé comme la barre du lycée et les immeubles de la Bretonnière implantés au sommet du coteau et visibles des kilomètres à la ronde.

M. et Mme Yannick ANDRÉ, (OR8), partagent en tous points l'analyse de M. Alain HULAUD.

Le maître d'ouvrage observe que " le quartier des Combournaises est inclus dans le périmètre du SPR depuis 1996. Au-delà vers le Nord, Promenade de la Fontaine des Eaux, le secteur est déjà protégé au titre du site inscrit de l'estuaire de la Rance et au titre des abords de Monuments Historiques entre les Combournaises et le lycée de la Fontaine des Eaux. Le secteur est déjà urbanisé, à l'exception d'un ensemble foncier non bâti compris entre des zones déjà urbanisées que sont les Combournaises et le

lotissement de l'allée des Maraîchers. Afin de pouvoir maîtriser l'urbanisation de cette entité, la municipalité l'a volontairement intégrée dans une zone "AU" dont les orientations d'aménagement et de programmation préservent notamment les points de vue existants au niveau de la vallée. La hauteur des futures constructions est un point de vigilance : intégration de l'épannelage du bâti à l'environnement proche. L'étude préopérationnelle d'aménagement en cours, les objectifs du plan d'actions de l'atlas de la biodiversité et le regard très attentif de l'Architecte des Bâtiments de France sur le projet garantiront une urbanisation qualitative de ce secteur."

Le commissaire enquêteur observe que le secteur considéré est effectivement dans le périmètre d'un monument historique situé en bas de la vallée de la Rance et donc en grande partie en covisibilité. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation_N 050-1 zone 1AUh1 Promenade de la Fontaine des eaux du PLUIH précise « ce site a un fort enjeu paysager », indique 2 points de vue à prendre en compte et un traitement paysager coté Est (vallée de la Rance).

Plusieurs dispositifs de protection sont présents sur ce secteur, notamment sous l'égide de l'ABF, éléments de nature à éviter des erreurs indélébiles.

Extension du SPR et autorisations d'urbanisme (organisation, inégalités de traitement, contrôles).

M. Alain HULAUD (OR1) ancien adjoint à l'urbanisme de Dinan, au cours duquel il a participé activement à l'élaboration du règlement du secteur sauvegardé, rappelle la nature et le rôle d'une "commission technique d'urbanisme" que « nous avons mis en place, sous l'impulsion d'Yves STEFF, architecte du PSMV » et préconise un conseil collégial maîtrisé par les élus, organe de concertation permanente entre les différents acteurs de l'urbanisme, très accessible d'accueil et de conseil de tout porteur de projet, soucieux de la qualité architecturale des projets et du respect constant de l'esprit et des orientations du SPR.

Dans une observation orale, transcrite dans le registre au siège de Dinan agglomération, deux propriétaires habitants, l'un à LÉHON, l'autre à LANVALLAY s'interrogent sur l'intérêt d'étendre le périmètre du SPR dans un contexte d'une application jugée incohérente des règles actuelles (lors de nouvelles autorisations d'urbanisme, obligations de faire incohérentes avec des éléments existants proches) et d'un suivi des décisions quasi inexistant.

Dans le mémoire en réponse, le maître d'ouvrage décrit l'**organisation actuelle** de la **commission technique** à la Mairie de **Dinan**. Elle est composée de 3 élus (l'Adjoint en charge de l'urbanisme, de l'Adjointe en charge du développement durable & paysages & espaces verts et la conseillère déléguée en charge des patrimoines), de l'Architecte des Bâtiments de France et des agents du service instructeur de la Ville. Cette commission se réunit deux fois par mois pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, les rendez-vous avec les porteurs de projets et les visites de site dans le cadre de l'instruction des demandes. Les permanences n'ont pas pour objet de faire du conseil architectural de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.

La commune de Lanvallay a recours au service instructeur de Dinan Agglomération composé de 8 personnes. La commune de Dinan instruit les autorisations d'urbanisme de son espace. Le service est constitué de 5 personnes, dont 4 instructrices. Il a traité 1255 dossiers en 2022 (chiffre en constante augmentation). Son activité est décrite précisément dans le RAPPORT D'ENQUÊTE.

Le service d'urbanisme de Dinan paraît en situation tendue avec une lourde charge. Interrogé sur l'éventuelle évolution du service, le maître d'ouvrage précise que « *le service d'instructeur de la ville de Dinan continuera à instruire les dossiers sur la partie SPR de la commune. Une permanence de l'ABF dédiée au SPR de Dinan - Lanvallay s'avérerait pertinente pour les habitants et pour garantir une instruction fluide des dossiers. La question des moyens humains se posera.* »

L'ABF ne paraît pas en mesure d'assurer une permanence de conseil architectural dédié au SPR, étant donné sa surcharge. La recommandation d'un conseil architectural demeure (cf. le paragraphe "Développer le conseil architectural en lien avec le SPR") et est de nature à améliorer le fonctionnement du service. La question des moyens humains est à traiter.

M. GAUVAIN, (OR13) estime que les dispositions relèvent d'une bonne idée, mais il faut aussi que ce soit plus équitable et que tout le monde respecte les mêmes conditions. Il estime *qu'aujourd'hui les autorisations sur les travaux d'amélioration, ou de constructions ne sont pas les mêmes pour tout le monde. Il y a beaucoup trop de différence dans les constructions, et le patrimoine de la ville. Certains sont contraints, d'autres ont beaucoup trop de liberté.*

L'observation OD2 d'origine verbale soulève la perception d'une application incohérente des règles actuelles.

Interrogé, le maître d'ouvrage précise que *"la recherche de qualité dans les projets se traduit par des prescriptions architecturales dont le niveau d'exigence est effectivement logiquement plus élevé au sein du SPR et en cas de co-visibilité avec un monument historique »*

Dans tous les autres cas, le règlement du PLUIH s'applique avec des prescriptions moins exigeantes.

Le service instructeur, l'Architecte des Bâtiments de France ont indiqué au commissaire enquêteur qu'ils sont régulièrement interpellés suite à une perception de traitement inégalitaire .

Les incohérences perçues résultent souvent de contextes différents : par exemple une comparaison avec une autorisation accordée selon un règlement d'urbanisme antérieur ayant des incohérences avec le règlement actuel, d'une co-visibilité ou pas avec le monument historique

Interrogé sur les éventuelle(s) piste(s) pour diminuer cette perception négative, le maître d'ouvrage indique que *« la communication et la concertation à venir dans le cadre de l'élaboration des outils de gestion permettront de sensibiliser les habitants aux enjeux du SPR et de donner des explications sur les contraintes qui sont applicables pour certains secteurs et pas pour d'autres. »*

Cette perception d'inégalité étant forte et récurrente, le commissaire enquêteur fera la recommandation de : Adresser la perception d'inégalité de traitement des autorisations d'urbanisme en communiquant sur les différentes règles d'urbanisme suivant la localisation et pour une autorisation pointée comme contradictoire sur le contexte réglementaire de son époque.

Interrogé sur **les contrôles d'autorisation d'urbanisme**, le maître d'ouvrage a apporté les précisions suivantes : *« au sein du service urbanisme de la Mairie de Dinan, une agente assermentée est chargée d'effectuer les visites de conformité des permis de construire et déclarations préalables en SPR, dans les délais impartis par le code de l'urbanisme après dépôt des Déclarations Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) par les pétitionnaires. Cette vérification a été mise en place après la fusion de Dinan et Léhon. Avant fusion, les contrôles ne se faisaient pas à Léhon. La charge de travail du service ne permet pas en revanche de contrôler et suivre l'ensemble des travaux réalisés sur la commune.*

À Lanvallay, depuis 2014, le contrôle des DAACT est systématiquement réalisé par l'adjointe en charge de l'urbanisme pour les permis de construire et les déclarations préalables sur toute la commune. Cette vérification peut donner lieu à des mises en demeure. Les agents réalisent également des visites de terrain, mais de manière ponctuelle, par manque de temps ».

La réponse du maître d'ouvrage est claire. Faire respecter les règles d'urbanisme n'est pas un sujet facile.

SPR, afflux touristique, circulation et stationnement

Le rapport de présentation fait le bilan des stationnements : 39 parkings comportant 2480 places .

Cinq contributions sur 18 (OR4, OR5, OD2, OR6, OR9) posent, chacune de façon différente, le problème de la circulation, pointe l'insuffisance des parkings et de la signalétique et une l'engorgement de la circulation à Léhon

Le SPR et son extension constituent un facteur d'attractivité et d'afflux touristiques à gérer en termes de circulation, de stationnement et d'accueil. Circulation dans le secteur touristique et stationnement sont étroitement liés.

Interrogé sur les points suivants : l'identification des parkings et leur fléchage sont-ils suffisants, satisfaisants ? les parcs relais, une déviation au niveau de Léhon, le maître d'ouvrage a fait les réponses suivantes.

"À Dinan, l'identification des parkings a été revue en 2020 avec l'installation de panneaux lumineux indiquant les parkings et les places disponibles. Le retour des usagers est positif". Le commissaire enquêteur estime que pour des automobilistes ne connaissant pas Dinan, les fléchages des parkings ne sautent pas aux yeux. Il fera la recommandation de : évaluer la signalisation des parkings à Dinan, leurs fléchages et leurs éventuelles améliorations.

"Concernant les parkings provisoires ou estivaux, ils sont au nombre de 9 et font l'objet d'une identification provisoire en avant-saison. Au vu de la fréquentation de ces parkings, ils sont bien identifiés par les touristes notamment. Reste la question d'un agrandissement du parc de stationnement. Le stationnement peut, à certaines périodes de la saison, devenir problématique. De même, en lien au PLUi et aux logements vacants ou aux nouvelles constructions, le volume de places de stationnement diminue année après année. Il est projeté la réalisation de nouvelles « poches » de stationnement, mais il est souhaitable dans les prochains mois d'effectuer un audit d'utilisation et de fréquentation du parc global de stationnement, mais également du portage juridique des parkings publics." L'acuité du problème de stationnement préoccupe la municipalité qui recherche activement des solutions. Envisagé dans la réponse du maître d'ouvrage, le commissaire enquêteur fera la recommandation de : réaliser un audit d'utilisation du parc global de stationnement et identifier les nouvelles actions à mener.

"Au niveau du vieux pont de Léhon, les communes de Lanvally et Dinan face à la problématique de circulation (engorgement voitures/piétons/cyclistes et fragilité du pont)., ont mis conjointement en place des feux de circulation temporaires, pour gérer le franchissement du pont par les différents usagers." L'intérêt d'étudier une déviation locale au niveau de Léhon avec la création d'un pont d'ampleur limité a été évoqué par le maire de Lanvally M. Bruno Ricard lors d'un échange le 18 juillet et avec le maire de Dinan M. Didier Lechien le 27 juillet. Le maître d'ouvrage indique dans sa réponse que « la commune de Lanvally est favorable au lancement dès 2024 d'une étude destinée à vérifier la faisabilité technique, foncière et financière d'un nouveau pont au droit du cimetière de Léhon, donc 500 mètres en amont du vieux pont de Léhon, de manière à éloigner les véhicules motorisés du "village patrimonial" constitué par Léhon et la rue Anne".

Le commissaire enquêteur fera la recommandation de : étudier la faisabilité d'une déviation au niveau de Léhon avec la mise en place d'un nouveau pont à proximité.

SPR et son extension, Défiscalisation, investissement pour les logements locatifs de courte durée

En lien avec le SPR et son extension, deux propriétaires habitants ont exprimé la crainte de l'accroissement des locations de courte durée par des investisseurs utilisant la défiscalisation de loi Malraux au détriment des locations longue durée.

Interrogé, le maître d'ouvrage, indique qu' « En 2023, la Ville de Dinan a engagé une phase de recensement des meublés de tourisme avec le service tourisme de Dinan Agglomération. En outre, depuis 2021, la Ville recense les logements vacants de la commune. L'analyse des résultats permettra de disposer d'un diagnostic exhaustif des logements de courte durée et du logement vacant sur la commune afin que les élus puissent mettre en place un plan d'actions. »

Avantages et inconvénients d'un SPR et de son extension

Le maître d'ouvrage a défini de façon pertinente sa perception du SPR : Le SPR est un projet de territoire transversal alliant patrimoine, urbanisme, environnement et enjeux sociétaux. Il est une reconnaissance d'un patrimoine architectural, urbain et paysager unique.

Établi à partir d'observations, d'éléments du rapport de présentation, de la réponse du maître d'ouvrage, le SPR présente

d'une part au moins les avantages suivants :

Une protection forte et une valorisation du site

Un règlement, élément de référence commun à l'Architecte des Bâtiments de France et au porteur de projet, avec des obligations clairement définies.

Pas de Périmètre de Monuments historiques à l'intérieur d'un SPR. (dans un périmètre de protection d'un monument historique (qu'il soit délimité ou de rayon de 500m) les avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sont uniquement fondés sur son expertise, sans l'appui du socle réglementaire).

Une défiscalisation (loi Malraux) pour certains travaux. Cette défiscalisation s'applique dans le périmètre du SPR. (Elle ne s'applique pas dans le Périmètre des Abords d'un monument historique (par défaut rayon de 500 m) hors d'un SPR).

Une affluence touristique génératrice d'une manne financière

D'autre part, les inconvénients :

Des obligations corrélées au degré d'intérêt architectural et patrimonial du bâtiment, du paysage...

Une affluence touristique à gérer en termes de circulation, stationnement, Accueil, avec des nuisances (bruit, déchets, qualité de l'air...)

La défiscalisation peut favoriser un certain développement des locations court terme en l'absence de mesures restrictives relatives à ce type de location

L'ensemble des avantages l'emportent largement sur les inconvénients.

Opération de Revitalisation du Territoire et SPR

Le rapport de présentation fait référence à la mise en œuvre du dispositif d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Interrogé, le maître d'ouvrage indique que dans la convention-cadre Petites Villes de Demain valant opération de revitalisation du Territoire, 5 axes stratégiques sont identifiés dont l'axe 4 « Valoriser le patrimoine architectural, urbain et paysager », l'axe 2 « Développer une offre adaptée et responsable en matière d'habitat », l'axe 3 « S'inscrire dans une trajectoire de mobilité active et décarbonée ». Dans le paragraphe sur ce sujet chapitre XIII, une carte indique les actions majeures dont quelques-unes concernent l'extension du SPR.

Élaborations postérieures du PSMV et PVAP

Le projet d'extension du périmètre définit le nouveau périmètre du SPR et identifie les secteurs où seront appliqués le PSMV et le PVAP. Postérieurement à l'approbation du nouveau périmètre du SPR, le PSMV sera revu, le PVAP sera à établir. Le maître d'ouvrage indique que l'élaboration des outils de gestion du SPR va faire l'objet d'un marché en 2 lots : un lot pour la révision du PSMV, un lot pour l'élaboration du PVAP. Dinan Agglomération lancera la consultation au cours du troisième trimestre 2023.

Le projet a eu un avis favorable de l'ABF, de la DRAC, de la CNPA. Sur 18 observations généralement multisujets, 4 ont approuvé l'extension du SPR, 3 l'intégration de la vallée de la Rance dans l'extension du SPR, soit 38% ont émis explicitement une opinion favorable. Aucune observation écrite n'a contesté explicitement le projet. Rappelons que le site du registre dématérialisé a eu 791 visiteurs uniques avec 555 téléchargements de documents. Cela indique une large prise de connaissance. Seule une observation orale ne voyait pas l'intérêt d'une extension du SPR, étant donné sa gestion actuelle.

Deux observations ont demandé des extensions du périmètre, avec une préoccupation d'une meilleure protection face à des projets. L'une demande l'intégration de toute ou partie de la rue de l'Espérance comportant certes des immeubles de qualité avec une certaine homogénéité. L'intégrer en partie ou en totalité dans le SPR, c'est dépasser les objectifs de son extension (franges de l'intra-muros, le port, la vallée de la Rance, la partie historique de Léhon). Et alors pourquoi la rue de l'Espérance et pas tous les faubourgs de qualité de Dinan. Comme l'indique le maître d'ouvrage, le projet contesté se situe dans le périmètre des abords du château de Dinan, en visibilité directe avec celui-ci. Il relève ainsi d'un avis conforme de l'ABF. Le devenir de ce projet sera traité bien avant que le PVAP soit établi et opposable. L'autre observation demande d'inclure dans le périmètre du SPR l'ensemble du coteau

situé entre la Rance et toute la partie Est de la Promenade de la Fontaine des Eaux, les Combournaises, le lycée et les bords de Rance. Cela permettrait notamment de corriger une "aberration" résultant de hauteurs autorisées jugées excessives dans une zone à urbaniser proche. La partie basse du coteau est intégrée dans le SPR et l'ensemble du secteur concerné dans le périmètre d'un monument historique en contrebas donc avec une co-visibilité importante et dans un site inscrit. À proximité, le site à urbaniser fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation l'identifiant comme ayant un fort enjeu paysager avec des dispositions. Plusieurs dispositifs de protection sont ainsi présents sur ce secteur, éléments de nature à éviter des erreurs indélébiles.

Les périmètres de protection des monuments historiques hors SPR s'étendent sur 287 ha, dont 214 ha sur la commune de Dinan et 50 ha sur la commune de Lanvallay (Quévert 22 ha, Taden 1 ha).

Les services de l'État souhaitent fortement hors SPR des réductions de périmètres de protection de monuments historiques par des Périmètres Délimités des Abord, à commencer par la gare et une protection du patrimoine en dehors d'un périmètre (en particulier après une réduction de périmètre) dans le PLUIH au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, ainsi que la mise en place par la collectivité d'un conseil architectural orienté SPR.

Les autres observations portent principalement sur les effets du SPR et de son l'extension (des autorisations perçues inéquitables, des obligations pas toujours respectées, des problèmes de circulation et de stationnement...).

Dans un contexte de plus de 1250 dossiers de demandes liées à l'urbanisme par an, la DRAC et l'ABF souhaitent fortement que Dinan se dote d'une compétence en interne de conseil architectural pour mieux accompagner les habitants et les porteurs de projets dans leur démarche. L'expérience, par exemple de Dinan agglomération, montre que le conseil architectural est particulièrement utile. Il attire l'attention du porteur de projet, s'il y a lieu, sur la nécessité d'amender son projet pour lui éviter un refus et la perte de temps associée importante. Cela facilite le travail des instructeurs avec des projets plus conformes au règlement et moins de rejets. Un point important est que le conseil architectural soit en symbiose avec l'ABF de façon à éviter les contradictions. Le commissaire enquêteur fera la recommandation de le mettre en place à Dinan, portant plus particulièrement sur le domaine du SPR.

Le service instructeur, l'Architecte des Bâtiments de France sont régulièrement interpellés suite à une perception de traitement inégalitaire. Les incohérences perçues résultent souvent de contextes différents : par exemple comparaison avec une autorisation accordée selon un règlement d'urbanisme antérieur ayant des incohérences avec le règlement actuel du SPR, d'une co-visibilité ou pas avec le monument historiqueCe sujet fait l'objet d'une recommandation de communication.

Les sujets de circulation et de stationnement font l'objet de plusieurs recommandations

Le commissaire enquêteur considère que le projet d'extension du SPR intégrant au Dinan historique la vallée de la Rance, le Léhon historique, le port, la partie de Lanvallay sur les coteaux constitue un site exceptionnel devant être pleinement protégé et justifie leur intégration dans le SPR avec des outils de gestion (PSMV et PVAP). La diminution de l'espace de 90 à 47 ha soumis à un PSMV ajuste un niveau de protection élevé à l'intra-muros et à la rue du Jersual. Les 160 ha, dont la vallée de la Rance ayant des coteaux peu bâtis représente 83 ha (52 %), seront soumis à un PVAP moins contraignant. Cette répartition est judicieuse.

Le maître d'ouvrage Dinan Agglomération et Dinan sont dans une phase de mettre en place des PDA associés d'une part à la gare, d'autre part à la croix du Saint-Esprit, d'identifier les bâtis patrimoniaux situés hors SPR en s'appuyant notamment sur le travail important réalisé dans l'étude préalable à l'extension du SPR. Plus généralement, ils sont dans la logique de revoir des périmètres de monument historique hors SPR, de protéger les éléments patrimoniaux hors SPR et PDA au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme lors de la révision du PLUIH. Cette démarche positive, adressant les demandes de la DRAC et de l'ABF, fera l'objet de la réserve exprimant qu'elle soit menée à terme.

TIRANT le bilan de l'ensemble des appréciations exposées ci-dessus

J'émet un **AVIS FAVORABLE** sur le projet d'extension du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de DINAN-LANVALLAY

Assorti d'une RÉSERVE

Réduire par un périmètre délimité les abords de monuments historiques hors SPR incluant initialement des quartiers récents sans intérêt patrimonial tout en protégeant dans le PLUIH des éléments patrimoniaux qui ne sont pas ou ne sont plus dans un périmètre de protection.

Assorti de 5 RECOMMANDATIONS :

RECOMMANDATION N°1:

Mettre en place un conseil architectural en symbiose avec l'architecte des bâtiments de France, portant plus particulièrement sur le domaine SPR

RECOMMANDATION N°2:

Adresser la perception d'inégalité de traitement des autorisations d'urbanisme en communiquant sur les différentes règles d'urbanisme suivant la localisation, et pour une autorisation pointée comme contradictoire, le contexte réglementaire de son époque

RECOMMANDATION N°3:

Évaluer la signalisation des parkings à Dinan, leurs fléchages et leurs éventuelles améliorations

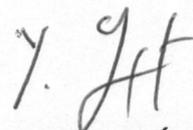
RECOMMANDATION N°4:

Réaliser un audit d'utilisation du parc global de stationnement et identifier de nouvelles actions à mener

RECOMMANDATION N°5:

Étudier la faisabilité d'une déviation au niveau de Léhon avec la mise en place d'un nouveau pont à proximité

Le 25 août 2023



Yves Hubert GUÉNIOT
Commissaire enquêteur