

Département des Côtes d'Armor  
**Préfecture des Côtes d'Armor**  
**Ville de Guingamp**

- **Déclaration d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) du couvent de Montbareil sis 10, 12 ,14 Rue Montbareil à Guingamp**
- **Mise en compatibilité du PLU de Guingamp**

**Enquête publique unique  
du lundi 30 octobre 2023 au jeudi 30 novembre 2023**

**Rapport d'enquête**



**Autorité organisatrice** : Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor

**Commissaire Enquêtrice** : Véronique Le Mestre

# **SOMMAIRE DU RAPPORT D'ENQUETE**

## **1. OBJET DE L'ENQUETE**

### **1.1 Préambule**

### **1.2 Cadre juridique**

### **1.3 Les immeubles concernés**

### **1.4 La notice explicative de l'ORI**

#### **1.4.1. Le contexte, les enjeux et l'utilité publique du projet**

#### **1.4.2. Le PLU**

#### **1.4.3. Le PLH**

#### **1.4.4. L'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) ou Site Patrimonial Remarquable (SPR)**

#### **1.4.5. Le diagnostic des bâtiments**

### **1.5 La mise en œuvre de l'ORI**

#### **1.5.1. Les objectifs**

#### **1.5.2. Les prescriptions de travaux**

#### **1.5.3. L'appréciation sommaire du coût des acquisitions et du coût prévisionnel des travaux à réaliser**

### **1.6 La mise en compatibilité du PLU**

#### **1.6.1. Le contexte réglementaire**

#### **1.6.2. Le projet et les incidences sur l'environnement**

#### **1.6.3. La mise en compatibilité du PLU**

## **2. AVIS DES ORGANISMES CONSULTES**

## **3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **3.1- Organisation de l'enquête**

### **3.2- Composition du dossier d'enquête**

### **3.3- Publicité, affichage, information du public**

### **3.4- Déroulement de l'enquête**

### **3.5- Bilan de l'enquête**

## **4. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS FORMULÉES PAR LE PUBLIC**

## **5. OBSERVATIONS ET QUESTIONS FORMULÉES PAR LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

## **6. REMISE DU PROCÈS-VERBAL de SYNTHÈSE**

### **ANNEXES**

- Copie des publicités et affichages
- Procès-verbal de synthèse
- Recueil des observations du public formulées sur le registre papier
- Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

## 1. OBJET DE L'ENQUETE

### 1.1 Préambule

- Le présent rapport constitue le rapport d'enquête rédigé par la commissaire enquêtrice pour émettre un avis sur le projet de déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière (ORI) du couvent de Montbareil à Guingamp et la mise en compatibilité du PLU de Guingamp.
- Ce document rappelle le projet et relate le déroulement de l'enquête publique unique, il présente la synthèse des observations formulées par les personnes publiques, le public, la commissaire enquêtrice, ainsi que le mémoire en réponse du maître d'ouvrage.
- Un autre document « conclusions et avis de la commissaire enquêtrice » analysera, en deux parties séparées, le projet d'ORI et la mise en compatibilité du PLU, et présentera successivement les conclusions et avis motivés.

### 1.2 Cadre juridique

- La présente enquête est une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique prescrite par arrêté préfectoral en application de l'article L313-4 du code de l'urbanisme. Cet article indique que les opérations de restauration immobilière (ORI) « consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles dégradés ».
- L'ORI, une fois déclarée d'utilité publique, rend la réalisation de ces travaux obligatoires pour les propriétaires.
- L'article 1999 du code général des impôts instaure une réduction d'impôt sur le revenu au titre des dépenses supportées en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti situé dans un site patrimonial remarquable classé en application du titre III du livre VI du code du patrimoine.

**Nota :** les informations suivantes (§1.3, § 1.4 et §1.5) décrivant le projet d'ORI sont issues du dossier rédigé par la ville de Guingamp dans le cadre de la présente enquête et mis à

*disposition du public.*

### **1.3 Les immeubles concernés**

L'ensemble immobilier objet de la procédure est situé aux n° 10,12,14 de la rue Montbareil à Guingamp.

#### Histoire du site :

- Il s'agit d'un ancien couvent dont les premières constructions remontent à 1676.
- A l'origine, il s'agit d'un monastère des sœurs de Notre Dame de la Charité du refuge pour accueillir des filles et femmes de mauvaise mœurs qui s'exerçaient à divers ouvrages ou commerces (couture, lingerie, broderie, jardin...). Très rapidement, les sœurs accueillirent une population féminine plus diversifiée (alcoolisme, démence, révolte, désobéissance aux maris...) et le couvent devint « une maison de force ».
- En 1771, des travaux d'agrandissement furent entrepris sur des donations pour accueillir une population importante de 150 personnes (laïques et religieuses).
- Jusqu'en 1790, l'effectif ne fera que décroître jusqu'à la suppression de la congrégation des religieuses de Montbareil.
- Pendant la terreur, le couvent fût transformé en maison d'arrêt pour prêtres réfractaires.
- De 1793 jusqu'à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, plusieurs projets de reconversion furent examinés sans aboutir (école centrale, bibliothèque et théâtre, centrale pénitentiaire), et le couvent fût vendu à une communauté religieuse Les Filles de La Croix. Elles y restèrent jusqu'en 1907.
- De 1913 à 1969, il fût transformé en clinique, puis en lycée professionnel (bâtiments A et C) et en maison de retraite pour les religieuses « les sœurs du Christ » (bâtiment D).
- Le site est désaffecté depuis 2016.

#### Description du site :

L'ensemble occupe la parcelle AI n° 199 d'une surface de 14152 m<sup>2</sup>.

Il est clos de murs et comprend plusieurs accès :

- 1 accès Rue Montbareil (1 portail véhicule et 2 portes piéton)
- 1 accès Rue de l'aqueduc (1 portillon)

- 1 accès en limite sud (1 portillon et 1 portail)

La partie Nord du terrain n'est pas construite.

Le **bâtiment principal** composé de 4 bâtiments (A,B,C et D) est en pierre sous couverture ardoise.

- Bâtiment A : une partie en R+2 classée en construction patrimoniale remarquable, une partie en R+4 classée en construction patrimoniale exceptionnelle.

- Bâtiment B : chapelle classée en construction patrimoniale exceptionnelle.

- Bâtiment C : ancien monastère, bâtiment central en pierres de taille (classé en construction patrimoniale exceptionnelle), extension Est en moellons avec linteaux en béton.

- Bâtiment D : ancienne maison de repos en R+2 et R+3, les façades Est et Nord sont enduites. Ce bâtiment a été complété et rehaussé au 20<sup>ième</sup> siècle.

#### **Les bâtiments annexes :**

Bâtiment E annexe de 30 m<sup>2</sup> au nord du bâtiment principal.

Bâtiment F, ensemble de 3 bâtiments à l'est de la parcelle, exposé sud : un atelier en bloc de béton et charpente métallique, une maison en pierre sous ardoise R+1 et une grange en pierre sous ardoise.

Bâtiment G, ensemble de 3 bâtiments à l'Est de la parcelle, exposé Nord : une maison en pierres sous ardoise R+ comble, une annexe de 15 m<sup>2</sup>.

Bâtiment H, en pierre sous ardoise, sans intérêt conservatoire.

Bâtiment I, en pierre et verre, sans intérêt conservatoire





## **1.4 La notice explicative de l'ORI**

### **1.4.1. Le contexte, les enjeux et l'utilité publique du projet**

#### **1.4.1.1. Le contexte**

- Entre Armor (pays de la mer) et Argoat (pays de la terre), Guingamp est la ville centre d'un bassin de 26 communes, à 35 km de Saint Brieuc, à 35 km de Lannion, à 30 km de Paimpol, située sur 2 grands axes de communication : la RN12 (avec 3 échangeurs la desservant) et la voie ferrée Paris Brest.
- L'aire urbaine de Guingamp s'étend sur 13 communes autour de la ville centre et compte 26 291 habitants en 2012 (« grand pôle » selon l'INSEE).
- Guingamp fait partie de l'agglomération Guingamp-Paimpol-Agglomération qui regroupe 57 communes, sur un territoire de 1100 km<sup>2</sup> et compte 73700 habitants.
- Guingamp est le siège d'un pôle de santé (une dizaine de médecins généralistes, un centre hospitalier, une maternité, six EHPAD, une ASAD), d'un centre des impôts, de l'Université Catholique de l'Ouest, d'un Institut National Supérieur de l'éducation artistique et culturelle, de 6 lycées et de plusieurs zones économiques et commerciales. La ville dispose d'une offre scolaire importante et diversifiée.
- Guingamp compte également plusieurs équipements culturels : le théâtre du champ au Roy (en passe de devenir scène nationale), le centre d'art GwinZegal, le festival de la danse bretonne et de la Saint Loup.
- Guingamp a su mettre en valeur son patrimoine : réhabilitation de l'ancienne prison, valorisation des berges du Trieux ; elle a été labellisée Petite Cité de Caractère en 2018.
- Sur le plan sportif, la ville est connue aux niveaux national et international grâce à son équipe phare En avant Guingamp ; elle dispose de nombreuses infrastructures sportives.
- La population de Guingamp, en baisse entre 2008 et 2018, a amorcé une augmentation au dernier recensement. Les 15/29 ans représentent 25,5% de la population.
- En matière de logements, Guingamp dispose de peu de propriétaires occupants (33%).



#### 1.4.1.2. Les enjeux

- L'une des orientations stratégiques de Guingamp est **d'améliorer l'habitat dégradé situé en centre ancien afin de proposer une offre de logement diversifiée** à destination des ménages, des jeunes et familles ; et ce pour répondre à l'augmentation de la population qui se traduit par une tension sur le marché de l'immobilier (et particulièrement de la location). Par ailleurs, la demande sur le logement social est très tendue.
- Guingamp a déjà porté différentes opérations : réhabilitation d'un immeuble 27bis rue des Ponts Saint Michel (5 logements T3 par Guingamp Habitat), opération en cœur de ville îlot Ollivro (programme de création de 23 logements), acquisition d'un ancien garage place du Vally (10 logements par Guingamp Habitat), diverses procédures sur des immeubles menaçant péril.
- L'enjeu est de mettre sur le marché différents types de logements de centre-ville en utilisant les possibilités de mutation du bâti existant.
- **L'ORI du couvent de Montbareil répond à cet enjeu.**

#### 1.4.1.3. L'utilité publique du projet

- L'ensemble immobilier du couvent de Montbareil est vacant. L'ORI répond aux objectifs portés par la ville de Guingamp et l'Agglomération :
  - résorber la vacance en proposant une offre de logements diversifiée
  - faciliter les mutations foncières et immobilières
  - sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti reconnu comme d'intérêt patrimonial
  - accompagner la requalification urbaine et les mutations du territoire
  - redonner de l'attractivité à des îlots déqualifiés par la présence d'immeubles présentant un état d'abandon total ou partiel
  - développer le logement locatif
  - favoriser par une nouvelle offre de qualité l'éradication du logement indigne et indécent
- Ces objectifs sont également ceux du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du pays de Guingamp.
- Le projet d'ORI préserve les bâtiments (sans extension ni surélévation), il est

sans impact sur la consommation foncière s'inscrivant ainsi dans les objectifs du zéro artificialisation nette.

- Il prend en compte les dispositions réglementaires liées au périmètre du Site Patrimoine Remarquable (SPR), les bâtiments exceptionnels et traditionnels seront conservés, les bâtiments « bâti courant » seront démolis.
- Le projet d'ORI comprend un volet paysager avec la mise en place d'un parc de stationnement (enrobé avec système d'infiltration) et espace vert sur 7300 m<sup>2</sup> (soit 51% de la parcelle) avec conservation d'un maximum d'arbres et d'arbustes.
- Le projet d'ORI comprend une amélioration de la performance thermique dans le respect de la réglementation.

#### **1.4.2. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

- Le PLU de Guingamp a été approuvé le 24 février 2014 et a fait l'objet de modifications le 10 octobre 2016 et le 29 mai 2018. Une déclaration de projet a entraîné une mise à jour le 18 juillet 2019 et une mise en compatibilité le 20 avril 2021.
- Un PLUi à l'échelle du territoire de l'agglomération a été prescrit en septembre 2017, il a été soumis à enquête publique du 13 mars 2023 au 12 avril 2023 et devrait être approuvé par le Conseil d'Agglomération fin 2023.
- L'élaboration du PLUi s'est appuyé sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui comprend 24 orientations.
- Le projet d'ORI répond aux 10 orientations suivantes du PADD :
  - Orientation N° 5 : Mettre en valeur le patrimoine historique et architectural
  - Sans être inscrit au titre de la protection des monuments historiques, le couvent de Montbareil confère à la ville par sa monumentalité son identité de ville de monastère. La conservation du couvent est essentielle pour la ville labellisée Petite Cité de caractère.
  - Orientation N°6 : Répondre aux enjeux de sécurité et de santé publique
    - Le projet d'ORI privilégie les matériaux perméables pour les zones de parking.
  - Orientation N°9 : Organiser l'agglomération autour de centralités fortes

- Orientation N°15 : Offrir des services équitables et de qualité à l'ensemble des habitants du territoire
- Orientation N°16 : Garantir une offre de logements adaptés pour tous
  - Le projet d'ORI s'inscrit dans une démarche d'élargissement de l'offre de logements locatifs pour des publics variés.
- Orientation N°17 : Reconquérir les centres villes
- Orientation N°18 : Améliorer le traitement paysager des espaces publics et privés
  - Le projet d'ORI, en récupérant et en optimisant un ensemble immobilier existant, s'inscrit dans une volonté de densification et de renouvellement urbain, avec la création de 78 logements à proximité du centre ville et de ses services et équipements. Il répond ainsi aux besoins d'une population d'étudiants, de jeunes actifs ou de retraités favorisant la mixité sociale.
- Orientation N°20 : Renforcer les points de vue remarquables et caractéristiques
  - Le couvent de Montbareil est situé dans un cône de vue à partir de la rue du Champ au Roy, artère principale de la ville.
- Orientation N°22 : Garantir un mode d'habiter pérenne et vertueux
  - Le projet d'ORI vient reconstituer un nouveau parc de logements sur un site déserté depuis 2016, accueillant auparavant une population d'étudiants et de religieuses à la retraite. Le projet répond à la volonté de reconquête du logement vacant sur le territoire.
- Orientation N°24 : Anticiper les futurs modes d'habitation

Le site du couvent de Montbareil est actuellement classé UE (zone dédiée aux équipements) et Uba (extension dense). La déclaration d'utilité publique du projet permettra une mise en compatibilité du PLU via l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme.

### **1.4.3. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)**

Le PLH qui définit les grandes orientations de la politique communautaire de l'habitat en matière de développement et de réhabilitation de l'offre de logements, a été approuvé le 15 décembre 2020.

Le projet d'ORI portant sur la reconversion de l'ensemble immobilier du couvent de Montbareil, par la réalisation de travaux de remise en état et de modernisation, participe aux objectifs du PLH :

- Lutte contre la précarité énergétique et le mal logement
- Lutte contre une vacance importante et croissante
- Le maintien à domicile, notamment des personnes âgées ou handicapées
- L'accueil de nouveaux habitants en particulier en centre ville
- Un meilleur accès au logement pour tous grâce à une offre locative de qualité et abordable
- La revalorisation de certains biens dégradés ou vacants
- L'incitation à la reconquête des centralités

#### **1.4.4. L'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et le Site Patrimonial Remarquable (SPR)**

- L'AVAP a été approuvée par délibération du conseil communautaire de Guingamp-Paimpol-Agglomération le 12 novembre 2019.
- La parcelle sur laquelle se trouve l'ensemble immobilier du couvent de Montbareil se trouve dans le secteur « Faubourgs, écarts et trêve », à proximité du secteur intra-muros.
- Les immeubles situés 14 (Anciens parloirs du couvent) et 12 (chapelle) rue Montbareil font l'objet de fiches architecturales spécifiques.
- L'ensemble du site est dans le périmètre de l'AVAP, le bâtiment principal est classé construction patrimoniale exceptionnelle, une partie du bâtiment A est classé construction patrimoniale remarquable, le bâtiment G est classé construction patrimoniale traditionnelle, le mur de clôture est classé « mur structurant » sauf entre les bâtiments F et G (Rue de l'Aqueduc).
- Les travaux sont soumis aux prescriptions de l'AVAP :
  - Titre 2 : Dispositions urbaines et paysagères
  - Titre 3 : Dispositions architecturales

#### **1.4.5. Le diagnostic des bâtiments**

Le site est désaffecté et inoccupé depuis 2016, le terrain est totalement en

friche.

L'absence d'entretien de la végétation, des couvertures et des façades a contribué à des dégradations entraînant des infiltrations d'eau à divers endroits. Les charpentes sont abîmées par des insectes xylophages, la toiture de l'escalier d'accès au balcon de la chapelle est partiellement effondrée. Les fenêtres sont en mauvais état et n'assurent plus l'étanchéité. Les couvertures présentent de nombreuses fuites, les zingueries sont en mauvais état.

Le développement des végétaux et des champignons intérieurs est accentué par l'absence de ventilation et par le manque de lumière

## **1.5 La notice explicative de l'ORI**

### **1.5.1. Les objectifs**

L'objectif de l'ORI est d'inciter le propriétaire à réaliser des travaux de restauration des logements qualitatifs conformes aux normes de confort et respectueux de la qualité patrimoniale de l'ensemble immobilier.

78 logements sont envisagés : 43 T1, 26 T2, 9 T3

### **1.5.2. Les prescriptions de travaux**

- Plan général des travaux :
  - Les bâtiments seront préservés dans leur aspect architectural extérieur, sans aucune extension ni surélévation.
  - Les travaux prévus : désamiantage, traitement du champignon mэрule, reprises structurelles, réfection des toitures, vérification, traitement et renforcement des charpentes et des planchers bois, nettoyage et rénovation des façades en pierre, remplacement de la totalité des fenêtres, curage des éléments non conservés.
- Aménagement extérieur et projet paysager :
  - Mise en place d'une nouvelle entrée rue de la Brasserie afin d'améliorer l'accès de la grande échelle des pompiers, et permettant d'aménager des jardins au pied de la façade nord du bâtiment.

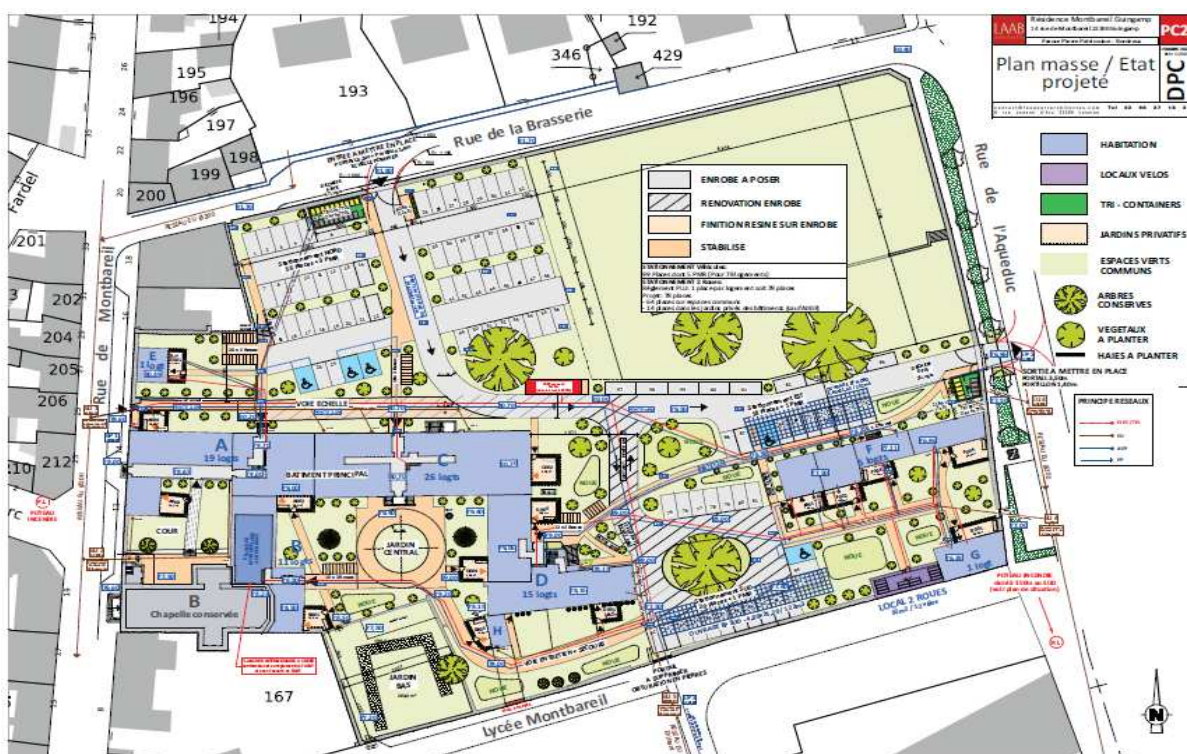
- Mise en place d'une sortie rue de l'Aqueduc, l'entrée rue Montbareil sera réservée aux piétons et aux vélos.
- Désenclavement du bâtiment H afin de rendre accessible le jardin central.
- Mise en place d'un parc de stationnement (avec revêtement drainant) pour les véhicules et les 2 roues.
- Végétation : le projet prévoit de généreux espaces verts arborés et engazonnés (conservation d'un maximum d'arbres et plantation de nouveaux).
- Les nouveaux portails seront à lames de bois verticales avec l'accord des bâtiments de France.
- Textes et normes que les travaux devront respecter : l'ensemble des normes en vigueur pour les locaux à usage d'habitation.
- Mise aux normes des logements :
  - Les travaux prescrits auront pour objet :
    - d'améliorer le niveau de confort des logements et de tous les locaux d'hébergement, de les mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité,
    - d'améliorer et de mettre aux normes de sécurité et d'hygiène en vigueur tous les locaux
  - Les travaux devront respecter :
    - Les normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble (étanchéité, parties communes, canalisations).
    - Les normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements ou des pièces isolées (normes dimensionnelles, ouverture et ventilation, cuisine, électricité, équipement sanitaire, chauffage, neutralisation des peintures au plomb, caractéristiques thermiques et électriques, caractéristiques acoustiques).

#### Description des travaux par bâtiments :

- Bâtiment A : aménagement de logements, galerie conservée face à la cour.
- Bâtiment B : aménagement de logements, escalier intérieur en bois conservé.
- Bâtiment C : aménagement de logements, escalier intérieur en bois conservé, escalier extérieur en pierre côté jardin conservé, restauration et remise en état

de l'ascenseur, suppression de l'escalier extérieur et des conduits métalliques.

- Bâtiment D : aménagement de logements, remplacement des multiples escaliers par un seul nouvel escalier, ravalement des enduits.
- Bâtiment E : aménagement d'un logement exposé est.
- Bâtiment F : aménagement de logements exposés sud.
- Bâtiment G : aménagement de logements exposés nord.
- Bâtiment H : aménagement d'un logement et d'un local vélo



### 1.5. 3 L'appréciation sommaire du coût des acquisitions et du coût prévisionnel des travaux à réaliser

Valeur des immeubles avant restauration : 1 989 000 € HT

Appréciation sommaire des dépenses de travaux : 8 000 000 € HT

Parties communes : 3 600 000 € HT

Parties privées : 4 400 000 € HT

Estimation des honoraires de maîtrise d'oeuvre et honoraires techniques : 1 000 000 € HT

TVA : 900 000 €



**Total : 11 889 000 € TTC**

Par ailleurs, le délai approximatif d'exécution des travaux est de 26 mois.

## **1.6 La mise en compatibilité du PLU**

### **1.6.1 Le contexte réglementaire**

- Le Plan Local d'Urbanisme de Guingamp a été approuvé le 24 février 2014, puis fait l'objet d'évolutions (10 octobre 2016, 29 mai 2018, 18 juillet 2019 et 20 avril 2021).
- - Le « jardin de Montbareil » est identifié comme site d'extension urbaine au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (**PADD**), lequel est annexé au PLU.
- Le couvent de Montbareil figure parmi les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (**PLUi**) arrêté le 02 février 2023. Il y est noté que l'ancien couvent de Montbareil constitue une opportunité pour améliorer l'offre résidentielle au cœur de Guingamp, tout en réhabilitant un bâtiment remarquable. Il y est précisé qu'une ouverture du site doit permettre de faciliter l'accès aux nouvelles constructions et désenclaver l'ancien couvent et que la transversalité routière du site peut être complétée par des cheminements piétons invitant à la déambulation.
- Le règlement graphique et littéral du PLUi indique pour le site du couvent de Montbareil :
  - pour le bâti, Uhb : zone de centre-bourg ou faubourg regroupant une mixité de fonctions (commerces, habitat, équipements, services...) au sein d'un tissu dense et d'une architecture traditionnelle
  - pour le jardin, Uhd : zone urbaine uni-fonctionnelle (habitat) correspondant principalement à l'extension urbaine récente et pouvant être apparentée à l'habitat pavillonnaire.
- Le projet est compatible avec le règlement de l'**AVAP**, secteur « faubourgs, écarts et trêve » :
  - les murs de clôture sont conservés, seules deux ouvertures sont réalisées
  - un minimum de 20% de la surface aménagée en espace paysager à dominante végétale

- Le projet est compatible avec les dispositions de l'**AVAP** pour les constructions patrimoniales et exceptionnelles :
  - aucune surélévation ou extension
  - démontage des éléments contemporains (cheminées métalliques, escalier extérieur)
  - dépôt des lucarnes pour respecter le dessin d'origine
  - remplacement des menuiseries en conservant les caractéristiques d'origine

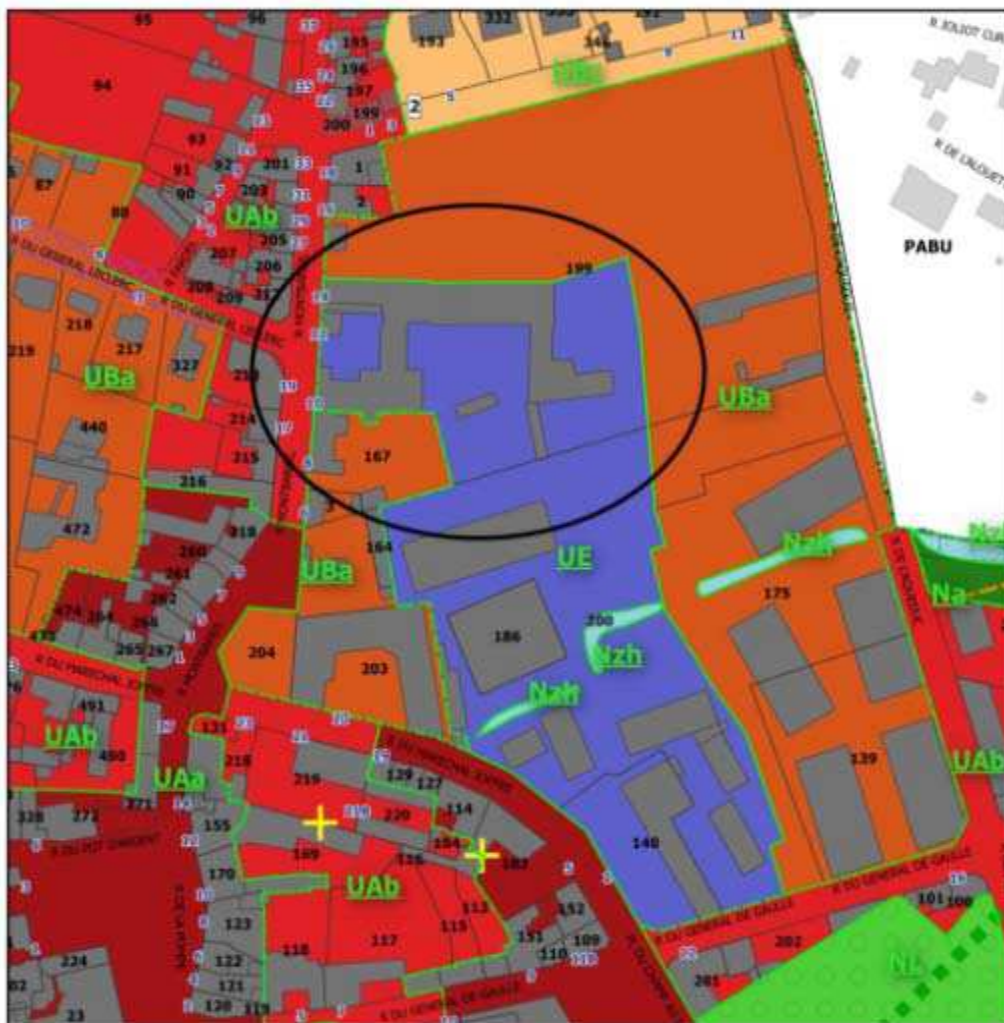
### **1.6.2 Le projet et les incidences sur l'environnement**

- Le projet :
  - mise en place d'une nouvelle entrée au nord Rue de la Brasserie
  - mise en place d'une sortie à l'est rue de l'Aqueduc
  - désenclavement du bâtiment H au sud
  - mise en place de stationnements (99 places de parking dont 5 réservées aux Personnes à Mobilité Réduite ; 78 emplacements vélo)
  - intégration d'espaces verts arborés et engazonnés
  - création de 78 logements (43 T1, 26 T2, 6 T3, 3 T3 duplex)
- Les incidences sur l'Environnement :
  - les bâtiments sont préservés, pas d'extension ni de surélévation
  - pas d'impact sur la consommation foncière
  - impact positif sur le plan architectural : bâtiments exceptionnels et traditionnels conservés
  - volet paysager traité, avec mise en œuvre d'un parc de stationnement avec un système d'infiltration reprenant également les eaux pluviales du bâtiment
  - une performance thermique améliorée dans le respect de la réglementation RE2020, le niveau de performance énergétique atteint sera C ou D

### **1.6.3 La mise en compatibilité du PLU**

- Le PLU actuel :
  - Le bâti est en zone UE réservé à l'édification d'équipements collectifs, excluant les habitations autres que les loges de gardien destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour la surveillance et le gardiennage.

- La zone UE ne permet pas la réalisation de la réhabilitation du couvent de Montbareil.



Extrait du plan de zonage avant modification

- Le PLU mis en compatibilité
  - Extension de la zone Uba aux bâtis.
  - La zone Uba permet, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, paysagère et urbaine, les constructions à usage d'habitation, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, d'équipements collectifs, hôteliers, de parcs de stationnement.



Extrait du plan de zonage après modification

## 2. AVIS DES ORGANISMES CONSULTES

Nom de l'organisme consulté : Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)

Thème abordé : Incidence sur l'Environnement:

Résumé de l'avis

L'opération permet une mise en valeur architecturale et patrimoniale du couvent de Montbareil.

Les eaux pluviales seront gérées par des ouvrages d'infiltration et de régulation

permettant de limiter les effets de l'augmentation de 10% du taux d'imperméabilisation de la parcelle.

La quantité supplémentaire d'eaux usées générées par le projet aura un effet marginal sur les milieux récepteurs compte tenu de la capacité du système d'assainissement.

Les espaces verts couvriront encore la moitié de la parcelle après aménagement.

**La collectivité est invitée à limiter les surfaces dédiées à la circulation et au stationnement des véhicules.**

**En cas de présence d'espèces protégées, animales ou végétales, il sera nécessaire d'engager les procédures adéquates.**

**Au vu des informations fournies, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de la directive n° 2001/42/CE du 27 juin 2021.**

Réponse de la ville de Guingamp :

Direction Régionale des Affaires Culturelles Bretagne  
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Côtes d'Armor

Thème abordé : Patrimoine

Résumé de l'avis

Avis sur le permis de démolir : Le projet n'est pas conforme aux règles applicables dans ce Site Patrimonial Remarquable ou porte atteinte à sa conservation ou à sa mise en valeur. Il peut cependant y être remédié. **L'ABF donne un accord assorti de prescriptions** :

- le traitement doit être réalisé en harmonie ou de manière identique au mur existant (matériaux, dimensions, proportions, nature et teinte des matériaux, jeu de piliers, marquage par pilastre, portail...), des démolitions partielles ou totales peuvent néanmoins être autorisées :

- pour la création d'un accès carrossable jusqu'à 3,5 mètres de large et/ou d'une porte ou d'un portillon de 1,40 mètre de large maximum ,

- pour la construction d'un édifice à l'alignement, sous réserve de reconstituer ou de suggérer la continuité du mur.

Avis sur le projet :

Avis favorable au regard de l'enjeu patrimonial de l'édifice et de la nature du projet, lequel répond aux enjeux de préservation et de valorisation de l'ensemble architectural de l'ancien couvent de Montbareil dans le respect des règles du site patrimonial remarquable.

Réponse de la ville de Guingamp :

L'arrêté de permis de construire reprendra stricto sensu les prescriptions formulées par l'Architecte des bâtiments de France.

Agence Régionale de Santé Bretagne (ARS)

Thème abordé : santé

Résumé de l'avis :

Avis favorable

Réponse de la ville de Guingamp
Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) Service Régional de l'Archéologie
Thème abordé : archéologie
Résumé de l'avis :
Prescription d'un diagnostic archéologique préalablement à la réalisation des travaux, le porteur de projet doit saisir la DRAC sur la base d'un dossier, il peut également demander une prescription de diagnostic archéologique anticipé.
Réponse de la ville de Guingamp
La ville de Guingamp s'étonne de cette prescription, le site de l'ancien couvent étant situé en dehors de l'enceinte de l'ancienne cité médiévale.

### 3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

#### 3.1 Organisation de l'enquête

##### 3.1.1 Désignation de la commissaire enquêtrice

- Monsieur le maire de Guingamp a demandé par courrier du 10 août 2023 à la Préfecture des Côtes d'Armor, de diligenter la procédure d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de restauration immobilière du couvent de Montbareil avec mise en compatibilité du PLU de Guingamp.
- La Préfecture des Côtes d'Armor a demandé par courrier du 29 septembre 2023 la désignation d'un commissaire enquêteur pour mener l'enquête.
- Par décision N° E23000170/35 du 10 octobre 2023, le tribunal administratif a désigné Véronique Le Mestre pour procéder à l'enquête publique unique portant sur la déclaration d'utilité publique et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Guingamp pour l'opération de restauration immobilière du couvent de Montbareil.
- Après échange avec la commissaire enquêtrice, la Préfecture des Côtes d'Armor a prescrit cette enquête par arrêté du 12 octobre 2023 qui définit les modalités d'organisation.
- L'enquête publique s'est déroulé du lundi 30 octobre 2023 au jeudi 30 novembre 2023.

##### 3.1.2 : Rencontres et visites par la commissaire enquêtrice



- Le vendredi 20 octobre, une réunion d'échanges s'est tenue en mairie de Guingamp avec Mr le Maire de Guingamp, Philippe Le Goff et la Directrice Générale des Services de la mairie de Guingamp, Mme Françoise Le Guern. Cette rencontre a permis la présentation du dossier et de la procédure ainsi que la détermination des modalités pratiques de l'enquête. Elle s'est suivie d'une visite du centre bourg de Guingamp et du couvent de Montbareil.
- Le mercredi 28 novembre, la commissaire enquêtrice a eu un échange téléphonique avec Monsieur Jean-François Leu, directeur général des opérations du groupe CIR et a posé des questions sur le projet. Mr Leu est venu présenter en permanence du 30 novembre le groupe, le projet et répondre aux questions de la commissaire enquêtrice.

### 3.1.3 : Permanences de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice s'est tenue à la disposition du public lors de 3 permanences à la mairie de Guingamp, pour informer sur le projet, sur le contenu du dossier et sur la procédure ainsi que pour recueillir les observations et proposition :

- lundi 30 octobre de 9h00 à 12h00
- mercredi 15 novembre de 14h00 à 17h00
- jeudi 30 novembre de 14h00 à 17h00

## 3.2 **Composition du dossier mis à disposition du public**

Le dossier comprend les pièces et avis prévus par les législations et réglementations applicables aux enquêtes publiques et par l'article R.313-24 du code de l'urbanisme concernant les ORI.

- Un dossier concernant l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du couvent de Montbareil :
  - Résumé non technique
  - Objet de l'enquête
  - Présentation des immeubles
  - Notice explicative
  - Notice de mise en oeuvre
- Un dossier de mise en compatibilité du PLU de Guingamp :
  - Contexte réglementaire



- Présentation du projet
- Zonage avant / après
- Délibération du Conseil Municipal de la ville de Guingamp du 27 février 2023, approuvant le dossier d'enquête et autorisant le Maire à solliciter le Préfet des Côtes d'Armor pour la mise à l'enquête.
- Délibération du Conseil Municipal de la ville de Guingamp du 03 juillet 2023, approuvant le dossier d'enquête amendé ( à la suite d'une réunion avec les services de la Préfecture et la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) du 31 mai 2023), le dossier de mise en compatibilité du PLU et autorisant le Maire à solliciter le Préfet des Côtes d'Armor pour la mise à l'enquête unique portant sur l'ORI et la mise en compatibilité du PLU.
- Arrêté d'ouverture d'enquête de la Préfecture des Côtes d'Armor du 12 octobre 2023.
- Avis d'ouverture d'enquête de la Préfecture des Côtes d'Armor.
- Décision de la MRAe N° 2023-010985 du 26 octobre 2023

### **3.3 Information du public**

- Un avis faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique a été publié, dans la presse régionale ou locale, rubrique des annonces légales : « le Télégramme » le 14/10/2013 et le 04/11/2023, « Ouest France » le 14/10/2023 et le 04/11/2023. Ces avis ont été republiés dans le « Ouest France » du 04-05/11/2023, et le « Télégramme » du 06/11/2023.
- L'arrêté prescrivant l'enquête publique unique a été affiché le 13/10/2023 (soit 15 jours avant l'ouverture de l'enquête) sur le portail de la mairie de Guingamp et à deux emplacements sur l'enceinte du couvent. Il est resté affiché pendant toute la durée de l'enquête.
- Cet arrêté était consultable 15 jours sur le site internet de la préfecture des Côtes d'Armor (<https://www.cotes-darmor.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques>) et sur le site internet de la mairie de Guingamp (<https://www.villeguingamp.bzh>).
- Le dossier a été mis à disposition du public sous format papier à la mairie de Guingamp aux jours et heures habituels d'ouverture. Il était également consultable

sur le site internet de la préfecture des Côtes d'Armor (<https://www.cotes-darmor.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques>) et sur le site internet de la mairie de Guingamp (<https://www.villeguingamp.bzh>).

### **3.4 Clôture de l'enquête**

- Le jeudi 30 novembre, à 17h00, l'enquête a été déclarée close. Le registre d'enquête a été clôturé. Son contenu et les courriers ont été remis à la commissaire enquêtrice par la mairie de Guingamp sous forme numérisée.

### **3.5 Participation du public**

- Le registre papier à la disposition du public à la mairie de Guingamp a permis au public de consigner ses observations et propositions.
- Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait également adresser ses observations et propositions :
  - soit par voie électronique à l'adresse : [pref-enquetes-publiques@cotes-darmor.gouv.fr](mailto:pref-enquetes-publiques@cotes-darmor.gouv.fr)
  - soit par voie postale à l'attention de la commissaire enquêtrice à la mairie de Guingamp 1 place du Champ au Roy 22200 Guingamp

Les observations formulées par le public sont repérées de la façon suivante :

Observations formulées sur le registre papier : OR

Observations formulées par courrier : C

Elles sont enregistrées par ordre de dépôt.

Au total 5 observations ont été déposées sur le registre, 5 personnes se sont déplacées lors des permanences. 2 courriers des mêmes signataires (les habitants de la rue de la Brasserie) ont été déposés.

**Globalement, l'enquête a peu mobilisé le public, les habitants de la Rue de La Brasserie se sont déplacés à deux permanences et ont remis deux courriers signés par une partie des habitants. Dans cette rue qui longe le parc au nord, il est prévu au projet une entrée spécifique aménagée dans le mur de clôture pour permettre l'entrée aux futurs habitants de la résidence de Montbareil.**

#### 4. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le tableau ci-après synthétise les observations formulées :

N° Observation	Date	Demandeur	Support
OR1	30/10/23	Mme Bénédicte Lattelais Mr Gérard Le Pape	Registre papier
Observation			
Habitant la rue de la Brasserie au nord du couvent, ils s'interrogent sur la pertinence de l'accès à créer dans leur rue. Ils craignent des difficultés de circulation, notamment aux horaires d'école, de stationnement et s'inquiètent des problèmes de sécurité pour les piétons. Ils se demandent pourquoi ne pas utiliser l'accès rue Montbareil.			
Réponse Ville de Guingamp			
<a href="#">Voir réponse globale sur la circulation</a>			
OR2	15/11/23	Mme Gwenaëlle Levy Journaliste	Registre papier
Observation			
Questions sur la procédure et le déroulement de l'enquête			
Réponse Ville de Guingamp			
La visite de Mme Levy, journaliste à Ouest France a permis la publication d'un article intéressant qui, publié avant la fin de l'enquête publique dans le quotidien, a pu participer à une plus grande information du public sur le déroulement de la procédure.			
OR3	15/11/23	Mr Gérard Le Pape	Registre papier
Observation			
S'interroge sur les modalités de branchement à l'électricité pour les travaux.			
Réponse Ville de Guingamp			
Le chantier sera alimenté par un compteur de chantier côté rue de l'Aqueduc ; l'activité de chantier sera une activité exclusivement diurne n'entraînant aucune consommation nocturne et sera en dehors des pics de consommation énergétique pouvant fragiliser le réseau. En outre, la consommation induite par le chantier sera bien inférieure à celle du site lorsqu'il était occupé par l'internat et la résidence des religieuses.			
OR4	15/11/23	Mme Guiguen habitante de Ploumagouar	Registre papier
Observation			
Rôle de la mairie dans l'opération ? Y aura-t-il des logements à l'achat et à la location ? Superficie des logements ? Y a-t-il un ascenseur ? Date de disponibilité des logements ?			
Réponse de la ville de Guingamp			

La ville de Guingamp n'intervient dans cette opération qu'au titre des procédures nécessaires à sa concrétisation (demande de permis de construire, procédures d'urbanisme ...)

Le projet porté par le groupe CIR propose des logements à la vente dont une grande partie sera par la suite proposée à la location, venant ainsi participer à détendre le marché immobilier sur la commune ; Les logements sont de type T1 à T3 duplex. La livraison est prévue en 2025.

78 logements seront remis sur le marché locatif en résidence principale ; dont 15 logements en RDC seront accessibles au PMR. Notons que la résidence bénéficiera d'un ascenseur qui desservira 19 logements.

C1	15/11/23	Les habitants de la rue de la Brasserie (Sébastien Jaouen, Gérard Le Pape, Bénédicte Lattelais, Marie-Stéphane Le Meur, Evelyne Le Pape)	Courrier
----	----------	--	----------

#### Observation

- Pas hostiles au projet  
 - Pas opposés au classement de la parcelle en Uba mais opposés à des constructions supplémentaires dans le parc  
 - Opposés à l'ouverture dans le mur rue de la Brasserie pour les raisons suivantes :

- - Bouchons à l'attente de l'ouverture du portail
- - Nombreux scolaires piétons qui empruntent la rue de la Brasserie
- - Stationnement dans cette rue au moment de la rentrée des classes
- - Problème de stationnement dans la rue
- - Pourquoi ne pas utiliser le portail de la rue Montbareil ?
- - Pourquoi ne pas agrandir l'entrée Rue de l'Aqueduc ?

Ils craignent que la rue de La Brasserie qui est étroite deviennent encombrée et moins sécuritaire pour les piétons et deux-roues

#### Réponse de la ville de Guingamp

[Voir réponse globale sur la circulation](#)

OR5	Entre le 15/11 et le 30/11	Mr Serge Bonnaud	Registre papier
-----	----------------------------	------------------	-----------------

#### Observation

S'inquiète des difficultés de circulation dans le secteur, en particulier aux heures des écoles, du fait de l'exiguïté des trottoirs, pouvant entraîner des problèmes de sécurité pour les parents et les enfants. Demande qu'un plan de circulation privilégiant les transports alternatifs et des modifications des stationnements soient envisagés.

#### Réponse de la ville de Guingamp

[Voir réponse globale sur la circulation](#)

C2	30/11/23	Les habitants de la rue de	Courrier
----	----------	----------------------------	----------

		la Brasserie ( Sébastien Jaouen, Gérard Le Pape, Bénédicte Lattelais, Marie-Stéphane Le Meur, Evelyne Le Pape, Malo Rolland, Olivier Etiembre)	
Observation			
<p>Même courrier que le courrier C1</p> <p>Second courrier avec des signatures supplémentaires, reprenant les mêmes propos que le courrier C1.</p> <p>Les habitants insistent sur l'utilisation de la rue de La Brasserie par de nombreuses familles d'élèves du groupe scolaire Notre Dame, qui s'y rendent à voiture, à pied ou à vélo. Ils craignent que l'entrée dans la résidence dans la rue amènent des problèmes de sécurité (voie de faible largeur et trottoirs étroits). Les habitants craignent également des difficultés de stationnement dans leur rue. Ils se demandent pourquoi ne pas utiliser l'entrée existante rue Montbareil (déjà utilisée pour le chantier) avec une sortie rue de l'Aqueduc.</p>			
Réponse de la ville de Guingamp			
<p><a href="#">Voir réponse globale sur la circulation</a></p>			

## 5. OBSERVATIONS ET QUESTIONS FORMULEES PAR LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

### - Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de l'ORI du couvent de Montbareil

- Dans la description du projet de réhabilitation, la chapelle située dans le bâtiment B ne semble pas être concernée par le programme de travaux. Qui est propriétaire de la chapelle ? Pouvez-vous préciser son devenir ?

Réponse de la ville de Guingamp :

Le groupe CIR envisage deux destinations pour la chapelle dans laquelle il n'est pas prévu de logements :

- La cession de la chapelle au profit de la ville de Guingamp à l'euro symbolique, proposition à laquelle la ville de Guingamp n'est pas opposée.
- La cession de la chapelle à un éventuel promoteur pour la création de locaux à usage de bureaux ou de tiers lieux.

- Le dossier indique que l'enrobé mis en place sur le parc de stationnement comprend un système d'infiltration avec reprise des eaux pluviales du bâtiment

et qu'un dossier « loi eau » a été déposé en Préfecture. Pouvez-vous indiquer l'avancement de l'instruction de ce dossier ?

Réponse de la ville de Guingamp :

Un dossier de déclaration loi sur l'eau a été déposé le 22 juin 2023 sous le numéro 0100012974, le 22 juin 2023, le chef de l'unité milieux aquatiques de la DDTM22 a accusé réception du dossier, l'a déclaré complet et informé le pétitionnaire qu'il n'y aurait pas d'opposition au projet et que par conséquent, il pouvait commencer les travaux.

- Le dossier prévoit la réalisation d'une nouvelle entrée rue de la Brasserie afin d'améliorer l'accès de la grande échelle des pompiers. Pouvez-vous préciser ce point ?

Réponse de la ville de Guingamp :

- L'accès par la rue de Montbareil a très rapidement été écarté car cette rue, relativement étroite, se révèle très fréquentée. En outre, l'accès existant sur la rue se trouve à proximité du carrefour desservant la rue du général Leclerc dans laquelle se trouvent le collège Saint Dominique et l'école Saint Léonard qui génèrent d'importants flux routiers et piétonniers le matin vers 8h et le soir vers 16h30.
- Le projet tel que présenté à l'enquête publique prévoit une entrée par la rue de la Brasserie et une sortie par la rue de l'Aqueduc,
- Le porteur de projet s'engage à examiner une inversion du sens de circulation avec une entrée / sortie sur la rue de l'Aqueduc entraînant la mise en place d'un double sens, ce que la configuration de la voirie permet (largeur de 5 m qui permet le croisement de deux véhicules tout en imposant une vitesse réduite).
- Il pourrait être envisagé de ne maintenir qu'une sortie secondaire sur la rue de la Brasserie, ce qui n'entraînerait pas de risque de bouchons.
- Dans l'hypothèse du maintien d'une entrée secondaire par la rue de la Brasserie, afin d'éviter tout risque de blocage de la circulation par des véhicules entrants qui attendraient l'ouverture du portail, il pourra être envisagé la création d'un sas d'attente permettant ainsi aux véhicules de ne pas entraver la circulation.
- Ces aménagements doivent également intégrer la circulation du camion des ordures ménagères et son rayon de giration, une dérogation à la limite posée par le

SPR pour l'ouverture sur la rue de l'Aqueduc pourrait être sollicitée pour des raisons techniques.

- Enfin, la ville de Guingamp s'engage à examiner la création d'un cheminement piéton sécurisé rue de la Brasserie afin de sécuriser notamment le parcours des enfants qui se rendent rue du Général Leclerc.

#### **- Dossier de mise en compatibilité du PLU**

- Le nouveau zonage Uba comprend la totalité de la surface de l'ensemble du couvent, y compris le parc boisé, dont une partie reste en aménagement paysager dans le projet de réhabilitation. Pouvez-vous indiquer comment vous allez vous assurer que cet espace restera non construit, et ce dans l'esprit de l'application à venir de la loi Climat et Résilience du 22/08/2021 et la loi ZAN du 20/07/2023 ?

Réponse de la ville de Guingamp :

- Le PLUi de Guingamp Paimpol Agglomération prévoit le classement de l'ensemble du site en zone UhD, ce PLUi sera arrêté par le conseil de l'agglomération en séance du 12 décembre 2023 avec une publication et une mise en ligne prévue en janvier 2023. Il sera demandé une procédure de révision simplifiée de PLUi afin de pouvoir intégrer en zone N la partie du site prévue d'être conservée à l'usage du parc afin d'éviter à l'avenir tout éventuel projet de densification .
- Guingamp Paimpol agglomération intègre d'ailleurs la mise en œuvre de procédures de modification annuelles afin de pouvoir répondre aux éventuelles corrections d'erreurs matérielles ou d'évolution des règles.

## **6. REMISE DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**

- Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, la commission d'enquête a rencontré Mr le Maire de Guingamp, Philippe Le Goff et la Directrice Générale des Services de la mairie de Guingamp, Mme Françoise Le Guern, dans les 8 jours suivant la clôture de l'enquête.
- Cette rencontre s'est tenue le jeudi 30 novembre à 17h30, la commissaire enquêtrice a présenté et commenté le procès-verbal. Celui-ci a été transmis par mail le jour même.
- La commissaire enquêtrice a demandé que le mémoire en réponse du porteur de



projet comporte des réponses aux observations du public, aux réponses des personnes publiques et à ses propres questions, l'ensemble des réponses devant contribuer à la construction de son avis sur les projet présentés à l'enquête.

Ceci clôt la première partie de ce rapport d'enquête.

La commissaire enquêtrice :

Véronique Le Mestre

## **ANNEXES**

- Copie des publicités et affichages
- Procès-verbal de synthèse
- Recueil des observations du public formulées sur le registre papier
- Mémoire en réponse du maître d'ouvrage