



DOSSIER

DE MISE EN COMPATIBILITE

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**Couvent de Montbareil,
GUINGAMP (22)**



Juin 2023

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Guingamp est le document qui précise les règles d'urbanisme applicables sur le territoire communal. Il doit régulièrement évoluer pour s'adapter aux besoins de la collectivité et de ses composantes (habitants, activités...) ainsi qu'aux nouvelles obligations législatives ou réglementaires. Ces évolutions sont encadrées par des procédures définies par le Code de l'Urbanisme, comprenant en règle générale une enquête publique.

Le présent dossier fait suite au projet de réhabilitation du "Couvent de Montbareil". Cet ensemble immobilier bâti sur une parcelle de 14 000 m² a accueilli la congrégation des Sœurs du Christ jusqu'en 2014. Il a fait l'objet d'une vente en début d'année 2022.

Un vaste programme immobilier est envisagé et sa transformation en 78 appartements, du T1 au T3D (duplex), à deux pas du centre-ville. Ce projet de "Résidence Montbareil" a pour objectif la mise en valeur de cet ensemble immobilier en le restaurant complètement, en préservant une composante paysagère forte et en lui donnant une vocation résidentielle de qualité.

Il s'inscrit dans la démarche de la Ville de Guingamp de mettre le patrimoine au cœur de son projet de développement et d'aménagement du territoire et répond ainsi à l'objectif de revitalisation et d'attractivité de la ville. Il s'inscrit également dans le cadre de l'Opération de Revitalisation des Territoires, pour laquelle une convention a été conclue le 22 octobre 2022 entre Guingamp Paimpol Agglomération et les communes de Guingamp, Paimpol, Callac et Bégard.

Ce projet n'est pas compatible avec le PLU approuvé. Par conséquent, une mise en compatibilité du PLU de la Ville de Guingamp est nécessaire. Ce dossier, établi conformément à l'article L 123.14 du Code de l'Urbanisme, traite de la mise en compatibilité du PLU de Guingamp permettant la réalisation de l'opération.

L'article précité dispose que "la déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si l'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence..."

Le présent dossier a pour objet de mettre en compatibilité le PLU afin de permettre la réhabilitation de l'ensemble immobilier de Montbareil situé sur la Ville de Guingamp.

Table des matières

| | |
|---|-----------|
| 1- LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE | 4 |
| 1-1 Contexte et objet de la DUP avec mise en compatibilité du PLU | 4 |
| 1) Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Guingamp | 4 |
| 2) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables | 4 |
| 3) Le Site Patrimonial Remarquable | 4 |
| 4) Compatibilité du projet avec les orientations du SCoT | 4 |
| 5) Compatibilité du projet avec le PLUi | 5 |
| 6) Compatibilité du projet avec l'AVAP | 7 |
| 7) Objet de la DUP avec mise en compatibilité du PLU | 8 |
| 1-2 Déroulement de la procédure | 9 |
| 2- PRESENTATION DU PROJET | 10 |
| 2-1 Présentation générale de la commune | 10 |
| 2-2 Le périmètre concerné | 11 |
| 1) Localisation | 11 |
| 2) Description du site | 12 |
| 3) Le projet en quelques mots | 13 |
| 4) Le projet en quelques chiffres | 13 |
| 5) Le bâti existant | 14 |
| 2-3 Les incidences sur l'environnement | 18 |
| 3- LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU | 21 |
| 3-1 Le PLU avant mise en compatibilité | 21 |
| 1) Zonage | 21 |
| 2) Règlement | 22 |
| 3-2 Le PLU mis en compatibilité | 24 |
| 1) Zonage | 24 |
| 2) Règlement | 25 |
| 3-3 Les servitudes applicables au secteur | 26 |
| 3-4 Compléments à apporter au rapport de présentation | 28 |

1- LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

1-1 Contexte et objet de la DUP avec mise en compatibilité du PLU

1) Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Guingamp

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 24 février 2014, puis a fait l'objet d'évolutions, par modification simplifiée en date du 10 octobre 2016, modification le 29 mai 2018, mise à jour en date du 18 juillet 2019 et par la déclaration de projet entraînant une mise en compatibilité approuvée le 20 avril 2021.

2) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (annexé au PLU)

Le "Jardin de Montbareil" est identifié comme site d'extension urbaine.

Le projet de réhabilitation de ce site poursuit les objectifs de confortement, de densification de l'urbanisation et de renforcement du centre-ville. Il concourt à proposer des secteurs d'habitats suffisants et diversifiés.

Il contribue en outre à reconquérir une friche urbaine et conserver un bâti de grande qualité architecturale.

3) Le Site Patrimonial Remarquable

Le SPR-AVAP, servitude d'utilité publique annexée au Plan Local d'Urbanisme (PLU) et au PLU intercommunal, a été approuvé par délibération du Conseil communautaire de Guingamp Paimpol Agglomération en date du 12 novembre 2019.

4) Compatibilité du projet avec les orientations du SCoT

Le projet répond aux orientations et objectifs du DOO (Document d'orientations et d'Objectifs) du SCoT suivants :

- préserver et façonner le paysage, écrin de la vie quotidienne des habitants et gage d'une attractivité durable du territoire ;
- mettre en valeur le patrimoine, héritage de l'histoire du territoire et des modes de vie d'antan ;
- mettre en valeur les sites remarquables, le patrimoine architectural exceptionnel (SPR) ;
- améliorer l'attractivité du territoire par le confortement des piliers du paysage économique, de l'armature urbaine et l'optimisation des espaces urbanisés ;
- prioriser la production au sein des espaces déjà bâtis ;
- répondre aux besoins des habitants par une production de logements participant au dynamisme des centralités et aux étapes d'un parcours résidentielle et adaptée aux besoins du territoire, objectif intégrant la construction de logements neufs, mais aussi la reconquête des logements vacants ;
- poursuivre les actions engagées en matière de renouvellement urbain et de revitalisation des centres ;
- réinvestir le cadre bâti à travers une intervention forte sur les logements vacants et la requalification des quartiers anciens ;
- maintenir un rythme volontariste de production de logements respectueux des équilibres et des ressources du territoire ;
- produire du logement dans les centralités : recentrer le développement des communes autour des centres historiques, notamment des centre-ville de Guingamp et de Paimpol.

5) **Compatibilité du projet avec le PLUi (en cours d'élaboration)**

Le projet est compatible avec de nombreuses orientations du PLUi en cours d'élaboration.

✓ **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Le projet de réhabilitation du Couvent de Montbareil répond à 7 des objectifs fixés à travers le PADD :

- maîtriser l'artificialisation des sols et promouvoir de manière prioritaire la densification des enveloppes urbaines existantes
- au niveau local, la position centrale du pôle urbain de Guingamp constitue un atout stratégique pour le développement du territoire
- orientation générale : favoriser l'urbanisation au sein des pôles urbains dans la recherche de proximité entre les habitants, les équipements et les services
- garantir une offre de logements adaptée pour tous : permettre la rénovation, l'adaptation, la transformation de logements existants pour répondre aux enjeux de résorption de la vacance et d'attractivité des centralités
- affirmer le rôle du pôle urbain de Guingamp
- reconquérir les cœurs de ville : recentrer le développement des communes autour des centres historiques, notamment le centre-ville de Guingamp et Paimpol pour permettre au territoire de bénéficier des centralités d'agglomération animées et attractives à l'échelle locale, voire départementale
- anticiper les futurs modes d'habitation : encourager la diversification en mettant en œuvre des projets de logement de petite taille, implantés dans les centralités (proximité de services, des commerces...) et répondant aux besoins d'une population vieillissante, de jeunes ménages cherchant des biens en location, de travailleurs saisonniers...

✓ **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi**

Le Couvent de Montbareil figure parmi les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi arrêté le 2 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 est précisé qu'une ouverture du site doit permettre de faciliter l'accès aux nouvelles constructions et désenclaver l'ancien couvent. La transversalité routière du site peut être complétée par des cheminements piétons invitant à la déambulation.

Le projet s'inscrit dans ces orientations et ne remet pas en cause la mise en œuvre du PLUi.

Extrait du PLUi

PLUi Plan Local
d'Urbanisme
Intercommunal

Guingamp-Paimpol
Agglomération

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

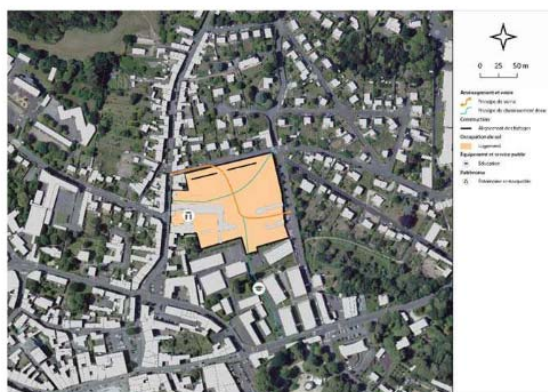
Envoyé en préfecture le 09/02/2023

Reçu en préfecture le 09/02/2023

Affiché le

ID : 022-200067981-20230209-2023PLUi

SECTEUR 4. MONTBAREIL



| | | | |
|-------------------------------------|------------------------|----|--------------------|
| Superficie : | 1,55 hectare | | |
| Répartition : | | | |
| 100% | Habitat | 0% | Mixité de fonction |
| 0% | Activité économique | 0% | Équipement |
| 0% | Espace public | 0% | Naturel |
| Densité : | 26 logements / hectare | | |
| Nombre de logement (min) : | 40 | | |
| Nombre de logements sociaux (min) : | 7 | | |
| Système assainissement privilégié : | Collectif | | |
| Programmation estimée : | 2023-2027 | | |

L'ancien couvent Montbareil est une opportunité pour améliorer l'offre résidentielle au cœur de Guingamp, tout en réhabilitant un bâtiment remarquable.

Pour ce faire, une ouverture du site doit permettre de faciliter l'accès aux nouvelles constructions et désenclaver l'ancien couvent. La transversalité routière du site peut être complétée par des cheminements piétons invitant à la déambulation.

En cas de nouvelles constructions visibles depuis la rue de la Brasserie, un alignement des faitages, selon l'axe est-ouest, doit être respecté.

L'urbanisation de la zone peut se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations, à condition de ne pas compromettre la réalisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur et de la centralité.

Par délibération en date du 6 décembre 2022, la Ville de Guingamp a exprimé un avis sur le projet d'arrêt du PLUi en date du 27 septembre 2022, à travers lequel elle demande le transfert des obligations fixées en termes de logements locatifs sociaux sur un autre secteur d'OAP situé sur la commune. Cette proposition a recueilli un avis favorable exprimé dans le Mémoire en Réponse de l'agglomération au cours de l'enquête publique PLUi.

La Ville de Guingamp dispose d'un parc locatif social important : 1 106 logements sur la seule ville de Guingamp gérés par Guingamp Habitat, bailleur social, représentant 23 % du parc locatif global de logements sur la ville de Guingamp (4 737 logements).

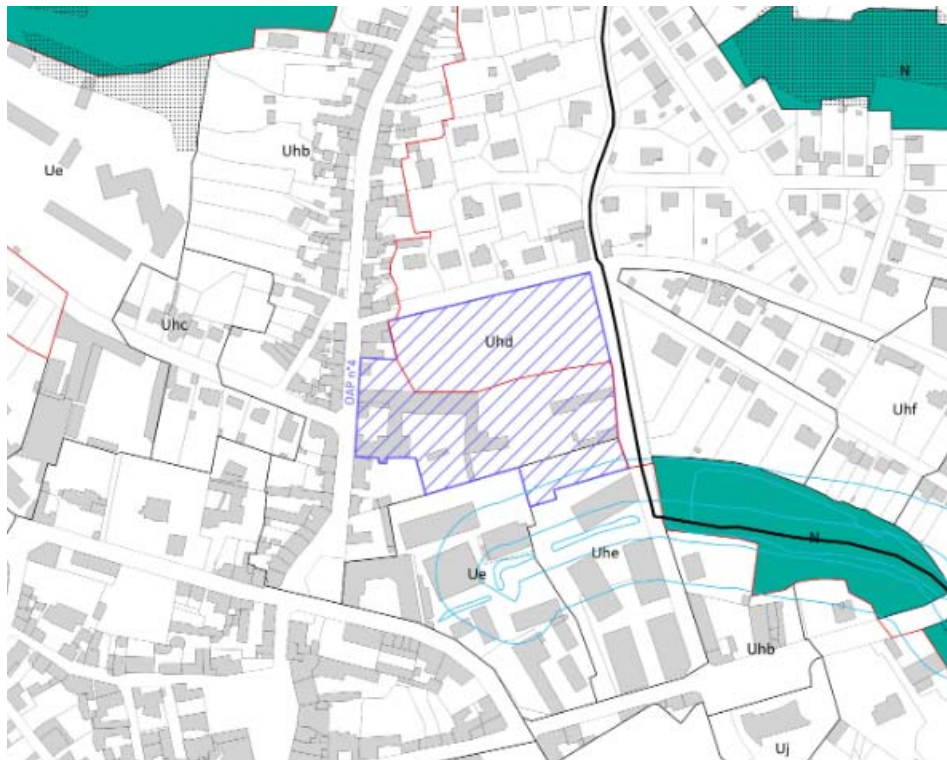
Le Programme Local de l'Habitat approuvé le 15 décembre 2020 et le Plan Local d'urbanisme intercommunal en cours d'élaboration fixent un objectif de maintien du pourcentage de logements locatifs sociaux existant à l'échelle de l'agglomération. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal traduit cette orientation dans les OAP et le règlement à travers une répartition équilibrée sur l'ensemble du territoire de la production d'une nouvelle offre de logements locatifs sociaux au sein des périmètres d'OAP et pour toute opération en renouvellement urbain de plus de 10 logements non soumise à OAP.

✓ Le règlement graphique et littéral du PLUi

Dans le futur PLUi, la parcelle d'assiette du projet est classée en zones :

- pour le bâti : **Uhb** : zone de centre-bourg ou faubourg regroupant une mixité de fonctions notable (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

Extrait du zonage du PLUi



Le projet de PLUi arrêté le 2 février 2023 et soumis à enquête publique du 13 mars au 12 avril 2023, permet un changement de destination du site d'un équipement, vers un programme de logement. Ainsi, le projet est compatible avec les orientations du futur règlement.

6) **Compatibilité du projet avec l'AVAP**

Respect des dispositions de l'AVAP, secteur "faubourgs, écarts et trêve"

* Les murs de clôture seront conservés ; toutefois, deux ouvertures seront opérées afin de réaliser des accès carrossables, ainsi que le permet ledit règlement

* Un minimum de 20 % de la surface sera aménagé en espace paysager à dominante végétale

Extraits du règlement de l'AVAP

2.4 SECTEUR « FAUBOURGS, ÉCARTS ET TRÊVE »

2.4.1 Disposition générale

2.4.1.1 Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux, par la situation, l'architecture, la dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère architectural ou à l'intérêt patrimonial des lieux avoisinants ; aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales repérées.

**R
es
pe
ct**

2.4.10 Murs structurants et murs de clôture

2.4.10.1 La démolition des murs repérés au plan est interdite (par exemple la suppression des éléments de ferronnerie ou des pièces de fonderie des murs bahuts comme les portails, portillons, grilles, ... ou encore de maçonnerie, comme les pilastres, couronnements, etc.).

2.4.10.2 Leur modification est toutefois possible, sous réserve que le traitement soit réalisé en harmonie ou de manière identique au mur existant (*matériaux, dimensions, proportions, nature et teinte des matériaux, jeu de pilastres, portail, etc.*), des démolitions partielles ou totales peuvent néanmoins être autorisées :

- Pour la création d'un accès carrossable jusqu'à 3,50 mètres de large et/ ou d'une porte ou d'un portillon de 1,40 m de large maximum.
- Pour la construction d'un édifice à l'alignement, sous réserve de reconstituer ou de suggérer la continuité du mur, hors mur bahut et muret bas.

des dispositions de l'AVAP pour les constructions patrimoniales exceptionnelles

Le bâtiment principal est classé construction patrimoniale exceptionnelle. Le règlement prévoit les dispositions réglementaires suivantes :

Extrait du rapport de présentation de l'AVAP

b. Les constructions patrimoniales exceptionnelles

Cette 1^{re} catégorie regroupe des bâtiments dont la volumétrie et les éléments architecturaux, caractéristiques de leur époque de construction, sont exceptionnellement bien conservés.

Pour la plupart ils sont aussi des bâtiments emblématiques ayant joué un rôle important dans l'histoire de la cité guingampaise et de sa formation. Cette catégorie peut donc regrouper des édifices de différentes périodes chronologiques, par exemple les constructions historiques de la ville fortifiée ou des faubourgs anciens alentour (Sainte-Croix, Montbareil, etc.) ou encore des bâtiments XIX^e représentatifs.

Ces édifices sont à conserver et à mettre en valeur strictement, en restituant les dispositions d'origine chaque fois qu'il est possible. Leur démolition doit être interdite.

La rénovation du bâtiment s'inscrit pleinement dans les orientations fixées par le règlement de l'AVAP. Le projet prévoit notamment :

- * Aucune surélévation ou extension ne sera réalisée ;
- * Les éléments contemporains (cheminées métalliques, escalier extérieur) seront déposés car non adaptés à l'architecture de l'édifice ;
- * Plusieurs lucarnes seront déposées afin de restituer le dessin d'origine ;
- * L'ensemble des menuiseries sera remplacé mais en conservant les caractéristiques d'origine (matériaux et dessin).

7) Objet de la DUP avec mise en compatibilité du PLU

Les procédures de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sont régies par les dispositions des articles L 153-54 et suivants, L 300-6 et R 153-13 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Un des enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durables consiste à accueillir et intégrer de nouveaux habitants pour augmenter la population.

Ce projet de création de logements, à deux pas du centre-ville, n'est pas réalisable selon le zonage de la parcelle concernée, cadastrée section AD n° 199. Il convient donc de modifier le zonage de cette parcelle afin de permettre la réalisation de ce projet.

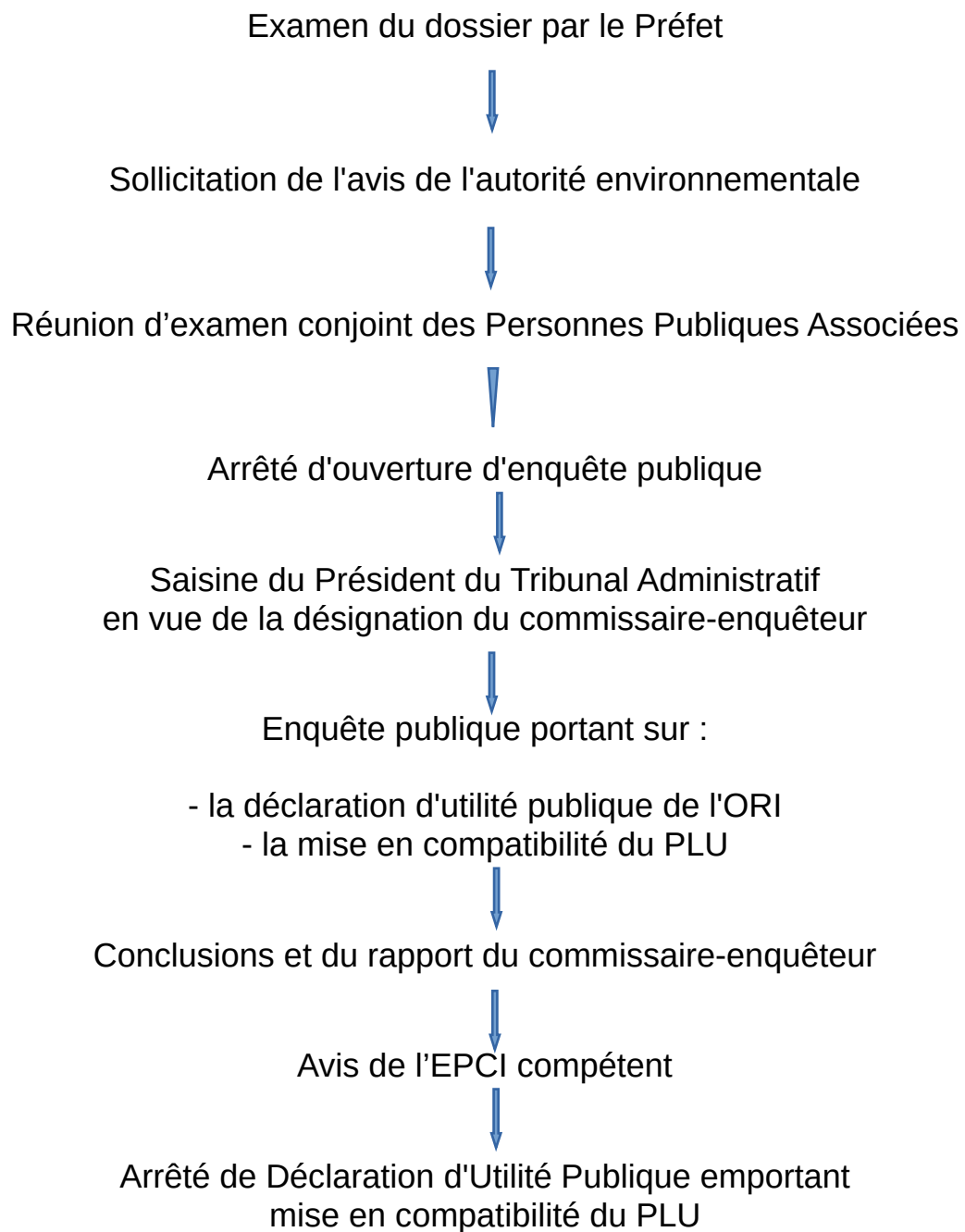
Ainsi, le Conseil Municipal a, en sa séance du 03 juillet 2023, décidé d'engager une procédure de mise en compatibilité du PLU.

Une enquête publique unique sera réalisée pour :

- la déclaration d'utilité publique de l'Opération de Restauration Immobilière
- rendre le PLU compatible avec ce projet

Ce classement résulte de la précédente destination du site qui comprenait un internat.

1-2 Déroulement de la procédure



2) *Description du site*

Le Monastère de Montbareil est créé en 1676 par l'ordre des Dames de la Charité du Refuge en charge de la "réhabilitation des filles et femmes de mauvaises mœurs". Il reçoit également des femmes trop indépendantes d'esprit que leur famille veut corriger : filles révoltées, en passe de se marier sans l'accord des parents et qu'une lettre de cachet permettait d'éloigner quelque temps.

La plus grande des maisons fut aménagée en toute hâte pour accueillir les premières religieuses. Le rez-de-chaussée était à usage multiple (chapelle, sacristie des prêtres, chœur des religieuses), le premier étage aussi : cuisine, réfectoire et salle de communauté ; le grenier servait de dortoir.

Puis on fit construire un immeuble neuf pour les pénitentes et un bâtiment pour les religieuses. La première pierre de la chapelle fut posée le 3 décembre 1677, gravée d'une croix et de cœurs, l'église étant consacrée aux Sacrés Cœurs de Jésus et Marie et à Saint-François de Sales. La chapelle est bénite le 21 novembre 1676. Dix-huit mois après le début des travaux, les constructions étaient utilisables bien qu'inachevées.

Expulsées en 1792, les religieuses ne revinrent jamais à Guingamp. Les bâtiments, rachetés en 1820 par les Filles de la Croix, connaissent plusieurs affectations : école ménagère, clinique, internat et maison de retraite pour religieuses.

Depuis le départ de la Congrégation des Sœurs du Christ, en 2014, l'ensemble immobilier est entièrement vacant.



3) Le projet en quelques mots

La parcelle d'assiette sera réaménagée :

- ▶ mise en place d'une nouvelle entrée rue de la Brasserie, au nord
- ▶ mise en place d'une sortie rue de l'Aqueduc, à l'est
- ▶ désenclavement du bâtiment H
- ▶ mise en place d'un parc de stationnements
- ▶ intégration de généreux espaces verts arborés et engazonnés



VUE AERIENNE DU SITE

4) Le projet en quelques chiffres

Typologie des logements

| | |
|----------------------------|-----------|
| T1 | 43 |
| T2 | 26 |
| T3 | 6 |
| T3 duplex | 3 |
| Nombre de logements | 78 |

Nombres de stationnements

| | |
|----------------|-----------|
| Automobile | 94 |
| Automobile PMR | 5 |
| Total | 99 |
| 2 roues | 78 |

Stationnement des véhicules

Extrait du PLU (zone UBa)

Véhicules automobiles : pour les constructions à usage d'habitation : une place par logement ; toutefois, dans le cas de la transformation créant de nouveaux logements, il ne sera pas exigé de place de stationnement

En l'occurrence, pour la création de 78 logements, le nombre d'emplacements créés est de 99 places (dont 5 réservées aux Personnes à Mobilité réduite).

Le projet respecte donc les règles du PLU (zone UBa).

Stationnement des vélos

Extrait du PLUi

Dès la création de plus de quatre logements, il est exigé :

** pour les logements de moins de 60 m², ou moins, un espace de stationnement d'une superficie minimum de 0,75 m² par logement*

** pour les autres logements, un espace de stationnement d'une superficie minimum de 1,5 m² par logement, avec une superficie totale minimale de 3 m²*

En l'occurrence, pour les 2 roues il est prévu 78 emplacements disposant chacun d'un arceau (1 emplacement de 1,5 m² - 0,75*2 - par logement)

Ainsi, le projet respecte les règles du PLUi concernant le nombre d'emplacements pour le stationnement des vélos

En définitive, les parcs de stationnement des automobiles ou vélos respectent soit les règles du PLU soit les règles du PLUi, plus restrictives que la loi Climat et Résilience ou le Code de la Construction et de l'Habitation.

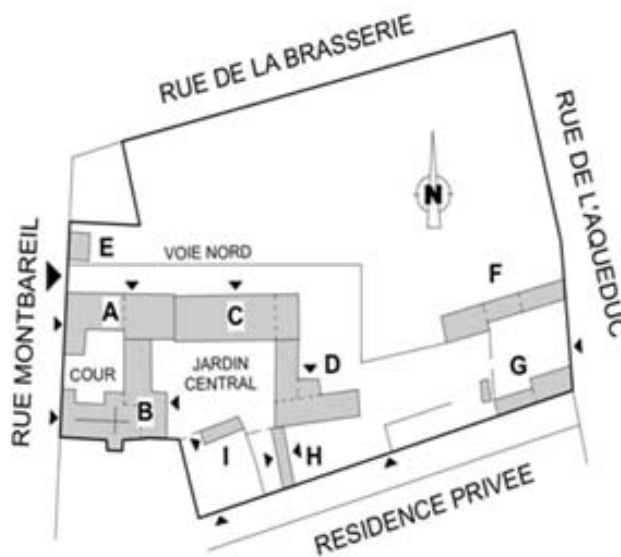
5) Le bâti existant

Bâtiment principal (bâtiments A, B, C et D)

- A anciens logements
- B chapelle rue Montbareil
- C ancien Monastère
- D ancienne maison de repos des Sœurs

Bâtiments annexes

- E annexe de 30 m²
- F atelier, maison et grange
- G maison, grange, annexe
- H bâtiment en pierre
- I annexe



Les bâtiments seront préservés dans leur aspect architectural extérieur, sans aucune extension ni surélévation.



→

Portes Extérieures bois

→

Clocher

Bâtiment A : anciens logements, partie ouest en R+2, partie est en R+4



Bâtiment B : Chapelle rue Montbareil,
sacristie, partie ouest en R+2 (anciennes chambres)



Bâtiment C _Façade sud sur jardin central



Façade Sud sur jardin Central



Escalier Métallique Est



Façade Nord



Lucarnes en pierre



Escalier central



Escalier sur jardin (Sud)

Bâtiment C : bâtiment patrimonial : ancien Monastère composé de 9 travées, symétrique, R+3



Façade Ouest sur jardin central



Façade Sud



Pignon Est



Façade Nord

Bloc ascenseur

Façade Est

Bâtiment D : ancienne maison de repos des Soeurs, niveaux décalés d'une aile à l'autre

Bâtiments annexes : E, F, G, H et I



Bat. E - Façade Est



Bat. G - Façade Sud et Pignon Est



Bat. G - Façade Nord



Bat. F - Façade Sud

Bâtiments voués à la démolition (H et I)



Bat. H



Bat. I - Façade Sud

2.3 Les incidences sur l'environnement

*** Ce programme sera réalisé sans aucune extension ni surélévation, les bâtiments seront préservés**

Il répond aux enjeux suivants :

- résorption de locaux vacants par changement de destination en logements
- réponse aux besoins en termes de logements avec une typologie de logements diversifiée,
- réponse au parcours résidentiel des jeunes ménages et personnes âgées notamment
- diversification de l'offre de logements locatifs sur la ville avec une offre privée
- renforcement de la densité des programmes de logements et lutte contre l'étalement urbain en privilégiant des opérations de réhabilitation en densification du bâti existant
- réponse à la demande croissante de logements pour étudiants

*** Ce projet n'a pas d'impact sur la consommation foncière**

Il s'agit d'un site inséré au sein du tissu urbain de Guingamp dans un secteur où aucune nuisance ou risque n'est identifié (bruit, pollution, inondation...).

*** Impact sur le plan architectural**

La parcelle est située dans le périmètre du SPR, en application des articles L 631-1 et L 632-2 du Code du Patrimoine, protégeant les constructions, bâti majoritairement exceptionnel et les murs, indiqués "structurants" ; le projet a pris en compte les dispositions réglementaires qui s'appliquent à la zone. En l'occurrence, l'impact sur le plan architectural sera positif ; en effet les bâtiments exceptionnels et traditionnels seront conservés. Deux constructions seront démolies, estampillées bâti courant dur et bâti courant léger. Il s'agit d'une réhabilitation complète mettant en valeur le patrimoine, incluant la dépose d'éléments contemporains tels que les cheminées et escalier extérieur métalliques ne correspondant pas à l'architecture de l'édifice.

Le site se situe également dans le périmètre de protection de plusieurs Monuments Historiques : remparts, Couvent des Ursulines, maisons 42 et 50 place du Centre, 21 rue Notre-Dame, Château Pierre II, Fontaine La Pompe, ancienne Prison (rue Auguste Pavie), maison du 17ème siècle, ancien couvent des religieuses hospitalières (hôtel de ville), maison du 16ème siècle et église Notre-Dame-de-bon-Secours.

*** Un volet paysager capital**

Guingamp ne dispose pas de zones classées Natura 2000 ni de ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique).

Le projet paysager comprend notamment la mise en place d'un parc de stationnement pour les véhicules et les deux roues. Un enrobé sera mis en oeuvre avec un système d'infiltration reprenant également les eaux pluviales des bâtiments (un dossier "Loi sur l'eau" a été à cet effet déposé en Préfecture).

Par ailleurs, le projet prévoit de généreux espaces verts arborés et engazonnés (conservation d'un maximum d'arbres et arbustes existants et plantation de nouveaux). Les espaces verts représentent 7 300 m², soit 51 % des 14 152 m² de la parcelle concernée par le projet.

Par dérogation et en application de l'article L 151-22-2 du Code de l'Urbanisme, les projets de rénovation, de réhabilitation ou de changement de destination ne sont pas soumis aux dispositions réglementaires liées aux traitements environnementaux et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions.

* Une performance thermique améliorée

Le bâti ne dispose en l'état d'aucune isolation. Aussi, une amélioration de la performance thermique sera opérée, dans le respect de la réglementation environnementale RE 2020. Sont prévus dans ce cadre :

- une isolation des parois intérieures : murs, plafonds, combles,
- un remplacement de la totalité des fenêtres : mise en place de fenêtres avec double vitrage
- une installation de VMC hygro B

Le niveau de performance énergétique atteint sera C ou D.

Synthèse des incidences

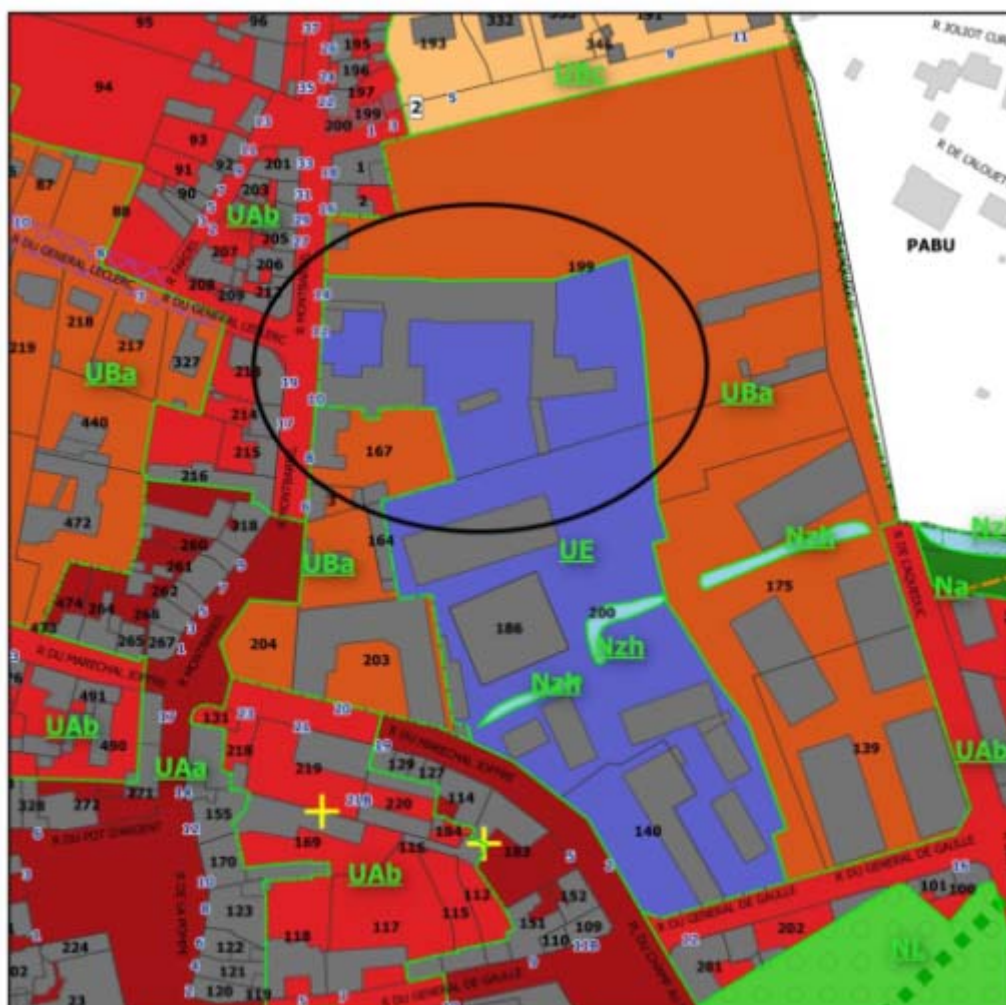
| Thématique | Niveau d'incidence | Nature de l'incidence |
|----------------------------------|--------------------|--|
| Site Natura 2000 | Non concerné | - |
| Biodiversité et milieux naturels | Très faible | Les espaces verts constituent 51 % de la parcelle, conservation d'arbres lorsque le projet le permet, plantation d'autres arbres et arbustes |
| Consommation d'ENAF | Pas d'incidence | - |
| Zone humide | Non concerné | - |
| Eau potable | Très faible | Réseaux existants, dimensionnés pour l'utilisation de l'internat (ancienne destination) |
| Eaux pluviales | Très faible | Réseaux existants, dimensionnés pour l'utilisation de l'internat (ancienne destination) |
| Assainissement en eaux usées | Très faible | Réseaux existants, dimensionnés pour l'utilisation de l'internat (ancienne destination) |
| Paysages | Faible | Préservation au maximum du patrimoine végétal |
| Gestion des déchets | Modérée | Site à inclure par le service chargé de la répurgation |
| Risques | Pas d'incidences | - |
| Nuisances | Modérée | Secteur UBa (PLUi) susceptible d'évoluer vers une densification de l'habitat |

La réhabilitation du site pour la création de logements n'étant pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la réalisation d'une évaluation environnementale de cette procédure n'est pas nécessaire.

3- LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

3-1 Le PLU avant mise en compatibilité

1) ZONAGE



Extrait du plan de zonage avant modification

La zone UE, proche du centre-ville, est réservée à l'édification d'équipements collectifs, excluant les habitations autres que les loges de gardien destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des équipements autorisés dans la zone.

Ce classement résulte de la précédente destination du site qui comprenait un internat.

Ainsi, la zone UE ne permet pas la réalisation de la réhabilitation de l'ensemble immobilier de la Résidence Montbareil.

2) **REGLEMENT**

Extrait du règlement du PLU zone UE

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application de la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 et du décret n°77-1133 du 21 septembre 1977.
- Les habitations autres que celles autorisées à l'article UE2.
- Les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- La création d'établissements et d'entrepôts industriels.
- Les commerces, hôtels, restaurants et les activités tertiaires.
- La création d'exploitations agricoles.
- L'ouverture de toute mine et carrière.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes et Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements du sol, visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme, qui ne sont pas explicitement prévus par un permis de construire ou une autorisation.

Article UE 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

1. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère :
 - Les aires de sports, de jeux et de stationnement.
 - Les loges de gardien destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des équipements autorisés dans la zone. Le volume de cette construction sera intégré au bâtiment principal affecté à l'équipement.
 - Les constructions à usage de parcs de stationnement et d'équipements collectifs.

2) **REGLEMENT**

ZONE UBa

Nota :

Les zones **UBa**, proches du Centre Ville, comprennent les quartiers d'extension de l'agglomération.

Moins denses que les zones **UA**, ces zones sont toutefois susceptibles d'évoluer vers une densification de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UBa 1 Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application de la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 et du décret n° 77-1133 du 21 Septembre 1977.
- Les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- La création d'entrepôts industriels.
- La création d'exploitations agricoles,
- L'ouverture de toute mine et carrière,
- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé des caravanes et Habitations Légères de Loisirs.
- Les habitations légères de loisirs
- Les affouillements ou exhaussements du sol, visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme, qui ne sont pas explicitement prévus par un permis de construire ou une autorisation.

Article UBa 2 Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

1. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère :
 - Les constructions à usage d'habitation, de commerces et d'artisanat, de bureaux et de services, d'équipements collectifs, hôtelier, de parcs de stationnement.
 - Les aires de sports, de jeux et de stationnement.

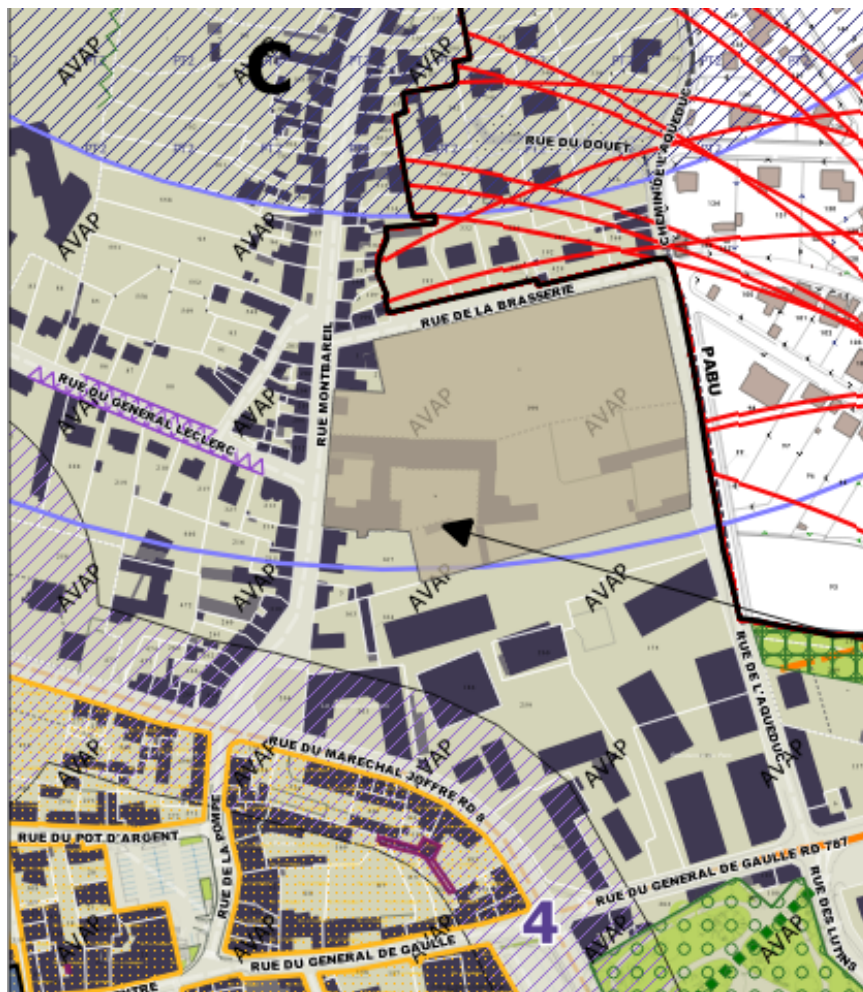
Un des enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durables consiste à accueillir et intégrer de nouveaux habitants pour augmenter la population.

Modifier le zonage de la parcelle cadastrée section AD n° 199 permettrait d'atteindre cet objectif.



Ainsi, il convient d'étendre la zone UBa à la globalité de la parcelle d'assiette du projet.

3-3 Les servitudes applicables au secteur


Carte n° 1/2





Prescriptions

-  Espace boisé classé
-  Paysages, bois, haies, alignements d'arbres







Classement sonore

-  Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

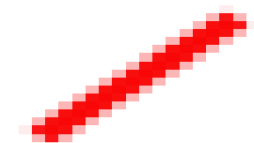
prescriptions linéaires

-  Marge de recul
-  Règle architecturale particulière


Surfacique

-  PT1 - Protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques
-  PT2 - Protection contre les obstacles des centres d'émissions et de réceptions radioélectriques
-  Alignements d'arbres
-  Espace boisé classé
-  Paysages, bois, haies, alignements d'arbres
-  Monument Historique

Servitude des immeubles monuments historiques en Bretagne



Site archéologique

-  Site archéologique

Carte n° 2/2 Extrait de la cartographie AVAP

Le site est dans le périmètre de l'AVAP , quartier Montbareil.

- Le bâtiment principal, en rouge ci dessous, est classé construction patrimoniale exceptionnel
- Une partie du bâtiment A (en orange) est classé construction patrimoniale remarquable
- Le bâtiment G (en jaune) est classé construction patrimoniale traditionnelle.
- Les autres bâtiments ne sont pas classés.
- Le mur de clôture est classé « mur structurant » sauf la partie situé entre les bâtiments F et G
- Les travaux seront réalisés selon les prescriptions de l'AVAP.

EXTRAIT REGLEMENT AVAP



| | |
|-------|---|
| ----- | Murs structurants |
| ----- | Ancien rempart |
| ■ | Espaces verts structurants |
| ■ | Jardins/parcs remarquables |
| ■ | Espaces publics structurants |
| | Liaisons douces |
| ---> | Points de vue / fenêtres paysagères |
| ■ | Petit patrimoine |
| ■ | Monuments historiques (MH) |
| ■ | Constructions patrimoniales exceptionnelles |
| ■ | Constructions patrimoniales remarquables |
| ■ | Constructions patrimoniales traditionnelles |
| ■ | Constructions disparates |

3-4 Compléments à apporter au rapport de présentation

Le projet de réhabilitation du Couvent de Montbareil vise à la création de logements afin de répondre à la demande.

Toutes les modifications projetées ont fait l'objet d'un échange préalable avec l'Architecte des Bâtiments de France, "sous réserve de l'instruction du Permis de Construire".

Il a pour objectif la mise en valeur de cet ensemble patrimonial important en le restaurant complètement, en préservant une composante paysagère forte et en lui donnant une vocation résidentielle de qualité.

Le présent document constitue le rapport de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Guingamp dans le cadre de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique d'une Opération de Restauration Immobilière du Couvent de Montbareil, pour laquelle une enquête publique unique sera diligentée.
