

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**

**Procès-Verbal de synthèse du
déroulement de l'enquête**

Mémoire en réponse de la ville de Guingamp

Autorité organisatrice : Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor

Commissaire Enquêtrice : Véronique Le Mestre

Sommaire

1 PRESENTATION GENERALE

- 1.1 Objets et déroulement de l'enquête
- 1.2 Objet de ce document
- 1.3 Cadre juridique
- 1.4 Avis des personnes publiques

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- 2.1 Organisation de l'enquête
- 2.2 Composition du dossier mis à disposition
- 2.3 Information du public
- 2.4 Clôture de l'enquête
- 2.5 Participation du public

3 SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC

4 OBSERVATIONS ET QUESTIONS FORMULEES PAR LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

5 REMISE DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

ANNEXES

- Recueil des observations du public formulées par le registre papier

1 PRESENTATION GENERALE

1.1 Objets et déroulement de l'enquête

- Par délibération du Conseil Municipal de Guingamp du 03 juillet 2023, le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du programme de travaux de réhabilitation de l'ensemble immobilier de la résidence Montbareil (ancien couvent) a été approuvé, ainsi que le dossier de mise en compatibilité du PLU. Par cette délibération, le maire a été autorisé à solliciter le Préfet pour la mise à l'enquête en vue de la déclaration d'utilité publique :

- du programme de travaux de l'opération de restauration immobilière du Couvent de Montbareil

- de la mise en compatibilité du PLU avec ce projet, soit l'extension du zonage Uba à l'ensemble de la parcelle d'assiette du projet.

1.2 Objet de ce document

Le présent document est le procès-verbal de synthèse du déroulement de l'enquête publique unique. Rédigé par la commissaire enquêtrice, il présente aussi les retours des personnes publiques, les observations du public ainsi que les questions de la commissaire enquêtrice sur les projets de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) du couvent de Montbareil et de mise en compatibilité du PLU.

Par ce procès-verbal, la commissaire enquêtrice demande à la ville de Guingamp, d'y apporter des réponses sous forme d'un mémoire en réponse dans un délai de 8 jours.

D'autres documents, séparés, présenteront ultérieurement d'une part le rapport d'enquête, et d'autre part, les conclusions et les avis motivés de la commissaire enquêtrice.

1.3 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.

1.4 Description sommaire du projet

La ville de Guingamp mène de nombreuses actions pour renforcer son attractivité, la reconquête du parc privé vacant et dégradé constitue un enjeu majeur pour favoriser et accompagner le renouvellement urbain. Ces intentions sont transcrites dans le PLUi en cours d'élaboration.

L'ensemble immobilier du « Couvent de Montbareil », sur une surface de 14 152 m², comprend plusieurs bâtiments en pierre dont certains classés « construction patrimoniale exceptionnelle ».

Il est inoccupé depuis 2016.

Le groupe CIR a acquis l'ensemble des bâtiments et des jardins afin de mener une opération de réhabilitation et de reconversion en logements. La commune a souhaité lancer une opération de restauration immobilière (ORI) pour mise à l'enquête publique. Une partie de la surface de l'ensemble étant en zone UE au PLU, une mise en compatibilité du PLU est nécessaire.

1.5 Avis des personnes publiques

Nom de l'organisme consulté : Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)
<u>Thème abordé</u> : 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
<u>Thème abordé</u> : Patrimoine
Résumé de l'avis

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.

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.

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Organisation de l'enquête

2.1.1 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 à Monsieur le Président du tribunal administratif de Rennes 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 déroulée du lundi 30 octobre 2023 au jeudi 30 novembre 2023.

2.1.2 Rencontres et visites par la commissaire enquêtrice

Le vendredi 20 octobre, une réunion d'échanges s'est tenue en mairie de Guingamp avec Me 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.

2.1.3 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 propositions :

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

2.2 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 œuvre
- Un dossier de mise en compatibilité du PLU de Guingamp :
- Contexte réglementaire
 - Présentation du projet
 - Zonage avant / après
- La 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.
- La délibération du Conseil Municipal de la ville de Guingamp du 03 juillet 2023, approuvant le dossier d'enquête amendé (suite 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.
- L'arrêté d'ouverture d'enquête de la Préfecture des Côtes d'Armor du 12 octobre 2023.
- L'avis d'ouverture d'enquête de la Préfecture des Côtes d'Armor.
- La décision de la MRAe N° 2023-010985 du 26 octobre 2023

1.1 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 14/10/2023 et le 04/11/2023, « Ouest France » le 14/10/2023 et le 04/11/2023.
- 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 avant l'ouverture de l'enquête 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>).

[publiques](#)) et sur le site internet de la mairie de Guingamp (<https://www.villeguingamp.bzh>).

1.2 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, dont les courriers, ont été remis à la commissaire enquêtrice par la mairie de Guingamp sous forme numérisée.

1.3 Participation du public

Le registre papier à la disposition du public à la mairie de Guingamp a permis au public de consigner ses éventuelles observations et propositions.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait également adresser ses éventuelles observations et propositions :

- soit par voie électronique à l'adresse : 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, à l'exception des habitants de la Rue de La Brasserie qui longe le parc au nord, et dans laquelle 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			
Habitants 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 de sécurité pour les piétons. Se demandent pourquoi ne pas utiliser l'accès rue Montbareil.			

Réponse Ville de Guingamp			
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 participé 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 participé 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 ?
- Crainte 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 la Brasserie (Sébastien Jaouen, Gérard Le Pape, Bénédicte Lattelais, Marie-Stéphane Le Meur, Evelyne Le Pape, Malo Rolland, Olivier Etiembre	Courrier
----	----------	--	----------

Observation

Même courrier que le courrier C1
 Second courrier avec des signatures supplémentaires, reprenant les mêmes propos que le courrier C1.
 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.

Réponse de la ville de Guingamp

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 ?

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 ?

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 ?

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 ?

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.