

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 Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Guingamp**

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

**Conclusions et avis de la commissaire**  
**enquêteuse**

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

**Commissaire Enquêteuse :** Véronique Le Mestre

## Sommaire

### **1 Rappels sur le projet et sur l'enquête**

- 1.1** Préambule
- 1.2** Déroulement de l'enquête
- 1.3** Respect de la procédure et qualité des dossiers

### **2 Première Partie : Opération de Restauration Immobilière (ORI) du couvent de Montbareil**

- 2.1** Rappel des points composant le projet
- 2.2** Bilan de l'enquête
- 2.3** Analyse des observations formulées et appréciations de la commissaire enquêtrice
- 2.4** Conclusions et avis de la commissaire enquêtrice
  - 2.4.1** Conclusions
  - 2.4.2** Avis

### **3 Seconde Partie : Mise en compatibilité du PLU de Guingamp**

- 3.1** Rappel des points composant le projet
- 3.2** Bilan de l'enquête
- 3.3** Analyse des observations formulées et appréciations de la commissaire enquêtrice
- 3.4** Conclusions et avis de la commissaire enquêtrice
  - 3.4.1** Conclusions
  - 3.4.2** Avis

# 1 Rappels sur le projet et sur l'enquête

## 1.1 Préambule

### **Code de l'environnement : Article R123-7 Enquête publique unique**

*« Lorsqu'en application de l'article L123-6 une enquête publique est réalisée, l'arrêté d'ouverture d'enquête précise, s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage responsable des différents éléments du projet, plan ou programme soumis à enquête et le dossier soumis à enquête publique est établi sous la responsabilité de chacun d'entre eux. Le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises, et une note de présentation non technique du projet, plan ou programme. La durée de l'enquête unique ne peut être inférieure à la durée minimale la plus longue prévue par l'une des réglementations. L'enquête unique fait l'objet d'un registre d'enquête unique, d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises ».*

- **Le présent document présente les conclusions et les avis rédigés par la commissaire enquêtrice sur le projet d'Opération de Restauration Immobilière (ORI) du couvent de Montbareil à Guingamp et sur le projet de mise en compatibilité du PLU de Guingamp**, présentés à l'enquête publique unique par Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor, sur demande de la ville de Guingamp.
- Le document analyse, en deux parties séparées, chacun des projets et présente successivement les conclusions et les avis motivés de la commissaire enquêtrice à propos des deux projets.
- Un autre document, « rapport d'enquête » rappelle ces projets, relate le déroulement de l'enquête publique unique et présente la synthèse des observations formulées par les personnes publiques, le public et la commissaire enquêtrice ainsi que le mémoire en réponse de la ville de Guingamp.

## 1.2 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.
- 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.
- 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.

- L'avis d'ouverture, précisant les objets et les modalités pratiques de cette enquête publique unique, a fait l'objet des publications réglementaires par insertion dans deux journaux régionaux, par affichage à la mairie de Guingamp et sur le mur d'enceinte du couvent de Montbareil.
- Un registre papier a été mis à la disposition du public à la mairie de Guingamp, afin qu'il puisse y consigner ses observations et propositions. Ce registre était commun aux deux enquêtes.
- Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait également adresser ses éventuelles observations et propositions :
  - par courrier postal
  - par courrier électronique
- La commissaire enquêtrice a tenu trois permanences d'une demi-journée à la mairie de Guingamp.
- Le mercredi 28 novembre, la commissaire enquêtrice a eu un échange téléphonique avec Monsieur Jean-François Leu, directeur général des opérations du groupe CIR . Mr Leu est venu présenter en permanence du 30 novembre le groupe CIR (entreprise spécialisée dans la restauration du bâti ancien), le projet et répondre aux interrogations de la commissaire enquêtrice.
- A la clôture de l'enquête, le jeudi 30 novembre à 17h :
  - 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.
- Le climat de l'enquête a été très calme.
- Le jeudi 30 novembre à 17h30, la commissaire enquêtrice 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, soit dans les 8 jours suivant la clôture de l'enquête. Cette rencontre avait pour objet de leur

présenter et de commenter le procès-verbal de synthèse de déroulement de l'enquête.

- Le vendredi 01 décembre, la ville de Guingamp a remis son mémoire en réponse à la commissaire enquêtrice sous format électronique.

### **1.3** Respect de la procédure et qualité des dossiers

- 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>).

#### **Appréciation de la commissaire enquêtrice :**

**La commissaire enquêtrice considère que l'enquête publique s'est déroulée conformément aux textes réglementaires**, que son organisation a permis au public d'obtenir les informations sur les dossiers et de déposer ses observations sous diverses formes durant l'enquête et selon les modalités précisées dans l'arrêté portant ouverture de cette enquête publique unique.

Les dossiers soumis à l'enquête étaient de qualité et bien documentés, permettant une bonne compréhension des projets.

## **2 PREMIERE PARTIE : Opération de Restauration Immobilière (ORI) du couvent de Montbareil**

### **2.1** Rappel des points essentiels 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 m<sup>2</sup>, 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.
- Le projet comprend la réalisation de 78 logements : 43 T1, 26 T2, 9 T3
- Les bâtiments seront préservés dans leur aspect architectural extérieur, sans aucune extension ni surélévation.
- Les travaux prévus sont les suivants : désamiantage, traitement du champignon mérule, 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.
- Les travaux sont accompagnés d'un 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
  - Mise en place d'un parc de stationnement (avec revêtement drainant) pour les véhicules et les 2 roues.
  - Le projet prévoit de généreux espaces verts arborés et engazonnés

## **2.2** Bilan de l'enquête

**Globalement, l'enquête a peu mobilisé le public (cinq observations sur le registre papier, deux courriers).**

**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.**

## **2.3** Analyse des observations formulées et appréciations de la commissaire enquêtrice

Avis des personnes publiques : le tableau ci-après résume les avis formulés et les réponses de la ville de Guingamp.

Nom de l'organisme consulté : Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)
<u>Thème abordé</u> : Incidence sur l'Environnement:
Résumé de l'avis
<p>L'opération permet une mise en valeur architecturale et patrimoniale du couvent de Montbareil.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les espaces verts couvriront encore la moitié de la parcelle après aménagement.</p> <p><b>La collectivité est invitée à limiter les surfaces dédiées à la circulation et au stationnement des véhicules.</b></p> <p><b>En cas de présence d'espèces protégées, animales ou végétales, il sera nécessaire d'engager les procédures adéquates.</b></p> <p><b>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.</b></p>
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
<p><u>Avis sur le permis de démolir</u> :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. <b>L'ABF donne un accord assorti de prescriptions</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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 :</li><li>- 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 ,</li><li>- pour la construction d'un édifice à l'alignement, sous réserve de reconstituer ou de suggérer la continuité du mur.</li></ul> <p><u>Avis sur le projet</u> :</p> <p>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.</p>
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

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.*

Avis du public : le tableau ci-après résume les avis formulés et les réponses de la ville de Guingamp.

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			
<i>Voir réponse globale sur la circulation</i>			
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			
<i>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.</i>			

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			
<i>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.</i>			
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			
<i>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 ...)</i>			
<i>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.</i>			
<i>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.</i>			
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			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas hostiles au projet</li> <li>- Pas opposés au classement de la parcelle en Uba mais opposés à des constructions supplémentaires dans le parc</li> <li>- Opposés à l'ouverture dans le mur rue de la Brasserie pour les raisons suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• - Bouchons à l'attente de l'ouverture du portail</li> <li>• - Nombreux scolaires piétons qui empruntent la rue de la Brasserie</li> <li>• - Stationnement dans cette rue au moment de la rentrée des classes</li> <li>• - Problème de stationnement dans la rue</li> <li>• - Pourquoi ne pas utiliser le portail de la rue Montbareil ?</li> <li>• - Pourquoi ne pas agrandir l'entrée Rue de l'Aqueduc ?</li> </ul> </li> </ul> <p>Ils craignent que la rue de La Brasserie qui est étroite deviennent encombrée et moins</p>			

sécuritaire pour les piétons et deux-roues			
Réponse de la ville de Guingamp			
<i>Voir réponse globale sur la circulation</i>			
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			
<i>Voir réponse globale sur la circulation</i>			
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			
<i>Voir réponse globale sur la circulation</i>			

Questions de la commissaire enquêtrice :

**- 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.*

#### **Appréciation de la commissaire enquêtrice :**

Cette enquête publique s'adressant au public au sens large, a surtout eu un écho auprès des riverains du site, et plus particulièrement des habitants de la rue de La Brasserie située au nord du site.

Les riverains, tout en précisant qu'ils n'étaient pas opposés au projet, ont exprimé leur crainte quant à la création d'une entrée dans la rue de La Brasserie.

Dans son mémoire en réponse, la ville de Guingamp explore des pistes de solutions pour répondre aux inquiétudes, ces solutions semblent pertinentes.

Elles devront être étudiées avec le porteur de projet, en particulier au regard des dispositions de sécurité incendie.

La commissaire enquêtrice recommande à la ville de présenter ces dispositions, ainsi que le projet de sécurisation du cheminement piéton auprès des riverains.

La rencontre avec le représentant du groupe CIR, propriétaire du site, a conforté les éléments du dossier et notamment la volonté de restaurer dans le respect du patrimoine

et des prescriptions de la DRAC, mais également des normes en vigueur en matière de performance énergétique.

Le projet répond aux objectifs que doit poursuivre une ORI conformément au Code de l'Urbanisme (Art L313-4).

Le projet de construction de 78 logements dans un cadre patrimonial riche en cœur de ville, répond aux besoins de l'agglomération.

L'avis de la DRAC (Service Régional de l'Archéologie) est arrivé en cours d'enquête, cet avis devra être rapidement notifié au porteur de projet afin qu'il mette en œuvre la procédure pour réaliser le diagnostic archéologique.

## **2.4** Conclusions et avis de la commissaire enquêtrice

Ces conclusions concernent le projet de l'Opération Immobilière de l'ancien couvent de Montbareil à Guingamp.

### **2.4.1** Conclusions

- Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30 octobre 2023 à 9h au 30 novembre 2023 à 17h, soit pendant 30 jours consécutifs, la commissaire enquêtrice estime que le public :
  - a été correctement informé par les avis d'enquête parus dans la presse, par l'affichage à la mairie et sur le site du couvent et par les sites internet de la préfecture des Côtes d'Armor et de la ville de Guingamp,
  - a pu consulter le dossier à la mairie et sur les sites internet, et a pu recevoir les explications de la part de la commissaire enquêtrice lors des permanences,
  - a pu exprimé son opinion, ses demandes et propositions, soit oralement, soit par écrit sur le registre papier, soit par courrier.
- La commissaire enquêtrice a examiné :
  - le dossier mis à la disposition du public
  - les avis des personnes publiques consultées
  - les observations du public
  - les réponses apportées par la ville de Guingamp
- La commissaire enquêtrice a rencontré le maire de Guingamp et visité le site de l'ancien couvent.

- La commissaire enquêtrice a rencontré le représentant du groupe CIR, propriétaire de l'ensemble immobilier et responsable du projet.
- Le projet répond aux objectifs d'une ORI.

#### **2.4.2** Avis

- En conséquence, compte-tenu des éléments développés ci-dessus, de la visite du site et des échanges avec le maire de Guingamp et le représentant du groupe CIR, propriétaire du site, **la commissaire enquêtrice émet un avis favorable au projet de l'Opération de Restauration Immobilière de l'ancien couvent de Montbareil, avis accompagné de deux recommandations :**
  - 1 : que la ville de Guingamp examine avec le porteur de projet les dispositions concernant l'entrée rue de La Brasserie, comme proposé dans son mémoire en réponse, et qu'elle les présente aux habitants de la rue de La Brasserie.
  - 2 : que la ville de Guingamp examine et mette en place des dispositions de sécurisation de la rue de La Brasserie pour les piétons, comme proposé dans son mémoire en réponse.

### 3 Seconde Partie : Mise en compatibilité du PLU de Guingamp

#### 3.1 Rappel des points essentiels du projet

- PLU actuel :
  - Le bâti du couvent 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. Le reste de la surface du couvent est en zone Uba.
  - La zone UE ne permet pas la réalisation de la réhabilitation du couvent de Montbareil.
- Le projet prévoit une mise en compatibilité du PLU :
  - 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.

#### 3.2 Bilan de l'enquête

**Globalement, l'enquête a peu mobilisé le public (5 observations sur le registre papier, deux courriers).**

**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.**

#### 3.3 Analyse des observations formulées et appréciations de la commissaire enquêtrice

##### Avis des personnes publiques :

Lors de la commission d'examen par les personnes publiques du projet de mise en compatibilité du PLU de Guingamp, commission organisée par la Préfecture des Côtes d'Armor, le 27 septembre 2023, la DRAC a donné un avis très favorable, la DDTM n'a pas formulé d'observation.

### Avis du public :

Dans le courrier référencé C2, les habitants de la rue de La Brasserie indiquent « *ne pas être opposés à l'extension du zonage Uba à l'ensemble de la parcelle, mais sont contre des constructions supplémentaires sur cette parcelle* ».

### Question de la commissaire enquêtrice :

- 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.*

### **Appréciation de la commissaire enquêtrice :**

Le dossier de mise en compatibilité du PLU de Guingamp est complet et montre la compatibilité du projet de restauration immobilière de l'ancien couvent de Montbareil avec les documents d'urbanisme généraux :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- le Site Patrimonial Remarquable (SPR)
- le Schéma de cohérence territoriale (ScoT) du pays de Guingamp
- le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

La modification de zonage sur le bâti pour permettre la restauration et la création

de logements est justifiée.

Le projet conserve une grande partie de la surface de l'emprise à destination d'un parc paysager, et ne prévoit pas de construction supplémentaire. Cette surface étant actuellement classée Uba au PLU, afin de garantir la non urbanisation de cet espace et ainsi conserver un espace naturel dans la ville, la ville de Guingamp a proposé dans son mémoire en réponse un classement en zone N dans le cadre d'une révision simplifiée du PLU. Cette solution est satisfaisante et 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. Cette disposition est de nature à rassurer les habitants de la rue de La Brasserie qui ont exprimé leur opposition à des constructions supplémentaires.

### **3.4** Conclusions et avis de la commissaire enquêtrice

Ces conclusions concernent le projet de mise en compatibilité du PLU de Guingamp.

#### **3.4.1** Conclusions

- Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30 octobre 2023 à 9h au 30 novembre 2023 à 17h, soit pendant 30 jours consécutifs, la commissaire enquêtrice estime que le public :
  - a été correctement informé par les avis d'enquête parus dans la presse, par l'affichage à la mairie et sur le site du couvent et par les sites internet de la préfecture des Côtes d'Armor et de la ville de Guingamp,
  - a pu consulter le dossier à la mairie et sur les sites internet, et a pu recevoir les explications de la part de la commissaire enquêtrice lors des permanences,
  - a pu exprimé son opinion, ses demandes et propositions, soit oralement, soit par écrit sur le registre papier, soit par courrier.
- La commissaire enquêtrice a examiné :
  - le dossier mis à la disposition du public
  - les avis des personnes publiques consultées
  - les observations du public
  - les réponses apportées par la ville de Guingamp
- La commissaire enquêtrice a rencontré le maire de Guingamp et visité le

site de l'ancien couvent.

- Le projet est compatible avec les documents réglementaires.

### **3.4.2** Avis

- En conséquence, compte-tenu des éléments développés ci-dessus, de la visite du site et des échanges avec le maire de Guingamp **la commissaire enquêtrice émet un avis favorable au projet de mise en compatibilité du PLU de Guingamp, avis accompagné d'une recommandation:**
  - 1 : que la ville de Guingamp propose d'intégrer en zone N la partie du site prévue à l'usage de parc dans le cadre d'une révision simplifiée du PLUi, comme proposé dans son mémoire en réponse.