

**Yves Hubert GUÉNIOT**  
Commissaire enquêteur

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

**DINAN AGGLOMÉRATION**

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

Enquête N°E2300078/35

26 juin – 28 juillet 2023

**RAPPORT D'ENQUÊTE**



25 août 2023

## SOMMAIRE

I.	Table des matières	
II.	OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE, AUTORITÉ ORGANISATRICE ET MAÎTRE D'OUVRAGE .....	5
III.	LE CADRE JURIDIQUE .....	5
	Le cadre juridique du Site Patrimonial Remarquable et de son extension.....	5
	Le cadre juridique de l'enquête publique .....	5
IV.	DINAN AGGLOMÉRATION.....	5
	Dinan agglomération démographie.....	6
V.	DINAN ET LANVALLAY : Démographie LOGEMENTS ACCUEIL TOURISTIQUE (Éléments INSEE 2020)	7
	Démographie Logements Accueil touristique.....	7
	DINAN .....	7
	LANVALLAY. ....	8
	Patrimoine et sa protection .....	9
VI.	LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE DINAN.....	11
	Bref historique .....	11
	Les évolutions nécessaires identifiées du Secteur Sauvegardé de Dinan.....	12
VII.	LE PROJET D'EXTENSION du PÉRIMÈTRE DU SITE Patrimonial REmarquable .....	14
	Les critères d'extension du Site Patrimonial Remarquable .....	14
	Les Objectifs des collectivités parties prenantes du Site Patrimonial Remarquable.....	15
	Avant le projet d'extension du SPR .....	15
	Les enjeux relatifs au projet d'extension du SPR.....	16
	Les objectifs des collectivités directement concernées .....	17
	Le projet d'extension de périmètre .....	17
	Délimitation et sectorisation du projet d'extension du périmètre du SPR.....	17
	Les abords de protection des monuments historiques .....	19
	Analyse architecturale réalisée lors de l'étude de l'extension du SPR .....	20
	Éléments sur les futurs Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSVM) et Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) dont leur espace d'application est identifié dans le projet d'extension du SPR.....	21
	Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSVM).....	22
	le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) .....	22
VIII.	LA CONCERTATION PRÉALABLE .....	23
IX.	LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE .....	24
X.	ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....	25
	Désignation du commissaire enquêteur ; prescription de l'enquête publique .....	25
	Opérations préalables à l'ouverture de l'enquête.....	25

Réunions .....	25
Information du public .....	25
L'information réglementaire dans la presse.....	26
Affichages .....	26
XI. LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....	26
Les conditions d'accueil du public.....	27
Les moyens mis à la disposition du commissaire enquêteur.....	27
Visites de sites. Échanges avec des élus et l'Architecte des Bâtiments de France .....	27
XII. BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....	28
XIII. OPÉRATIONS POSTÉRIEURES À L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....	29
XIV. AVIS DE LA DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES (DRAC) .....	29
Avis favorable, mais avec 3 points d'attention.....	30
XV. AVIS DE L'INSPECTION DES PATRIMOINES exprimÉS devant la CNPA .....	30
Une extension équilibrée intégrant les qualités de la vallée de La Rance, du port , de Léhon dans une dimension intercommunale à souligner.....	30
Nécessité de limiter la taille du SPR du fait d'une gestion lourde.....	30
XVI. AVIS DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE EN CHARGE NOTAMMENT DU SECTEUR DINAN - LANVALLAY .....	31
XVII. OBSERVATIONS DU PUBLIC .....	32
Demande d'inclure dans l'extension du SPR des éléments de la rue de l'Espérance bordant le projet de périmètre du SPR .....	32
Demande d'inclure dans le périmètre du SPR l'ensemble du coteau situé entre la Rance et toute la partie Est de la Promenade de la Fontaine des Eaux, les Combournaises, le lycée et les bords de Rance .....	33
Protection des coteaux de la Rance .....	35
Approbation de la protection de la vallée de la Rance. Approbation de l'extension du SPR.....	36
Absence d'information et perception d'être ignoré. Demande d'une politique d'urbanisme à l'écoute des habitants. ....	36
Interrogations sur l'intérêt d'étendre le périmètre du SPR .....	37
Avantages et inconvénients du SPR, notamment pour la rue Anne à LANVALLAY .....	38
Intérêt du SPR, mais quid des difficultés de circulations dans Dinan et ses extérieurs& pollutions associées.....	39
La contribution OR6 estime qu'é.....	39
SPR et organisation relative aux autorisations d'urbanisme.....	39
Des autorisations perçues inéquitables. Des obligations pas toujours respectées.....	40
Contrôle des autorisations d'urbanisme .....	41
Demande d'associer des représentants des propriétaires habitants au processus d'évolution du sPRSPR .....	41
Absence du moulin du duc de Dinan dans le DOSSIER.....	42
Contributions au-delà du sujet ou hors sujet du périmètre concernant le SPR.....	42

Un SPR soucieux des résidents. Panneaux photovoltaïques .....	42
Valoriser le patrimoine en s'inscrivant dans le cadre du projet de Parc Naturel Régional « Vallée de la Rance et Côte d'Émeraude ». Favoriser le tourisme fluvial .....	43
Demande de classer la piscine des Pommiers monument historique .....	43
Limiter les hauteurs des constructions sur les coteaux de DINAN-LANVALLAY via une revision du PLUIH .....	43
Dans les zones à urbaniser, tenir compte du caractère architectural environnant.....	44
Circulation au port : coordonner la circulation des deux bords de la Rance .....	44
Protection de terres agricoles à Lanvallay incluses dans l'extension du SPR.....	44
Décharge sur les hauteurs de Lanvallay recouverte. Quid de la dépollution ?.....	45
Désenvasement de la Rance.....	45
Autres observations hors sujet.....	45
XVIII. OBSERVATIONS, COMMENTAIRES ET QUESTIONS LIÉS SOIT AUX AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT SOIT AU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR .....	46
Le secteur de la gare hors SPR.....	46
Périmètre d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France. PDA hors SPR. Inconvénient d'un PDA hors SPR .....	46
Inconvénient d'un PDA hors SPR.....	46
Revoir les abords des monuments historiques hors du projet de périmètre du SPR .....	47
Protection du patrimoine dans le PLUIH au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme..	48
Développer le conseil architectural en lien avec le SPR .....	49
Instruction des autorisations d'urbanisme des communes de DINAN et LANVALLAY et SPR.....	50
Articulation SPR – site inscrit et site classé de la vallée de la Rance .....	52
SPR, afflux touristique, circulation et stationnement .....	54
SPR et son extension, Défiscalisation, investissement pour les logements locatifs de courte durée .....	56
Opération de Revitalisation du Territoire et SPR .....	56

## **II. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE, AUTORITÉ ORGANISATRICE ET MAÎTRE D'OUVRAGE**

L'enquête publique sur le territoire de DINAN AGGLOMÉRATION porte sur le projet d'extension du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de DINAN – LANVALLAY. Cette enquête a comme Autorité organisatrice le Préfet des Côtes – d'Armor et maître d'ouvrage DINAN AGGLOMÉRATION.

## **III. LE CADRE JURIDIQUE**

### **Le cadre juridique du Site Patrimonial Remarquable et de son extension**

Le cadre juridique du Site patrimonial Remarquable (SPR) est défini dans le code du Patrimoine : articles L.631-1 à L.631-4 (Sites patrimoniaux remarquables), R.631-1 à R.631-4 (procédure de classement et modification), D.631-5 (Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable CLSPR), R.631-6, D.631-7 à D.631-11 (élaboration, révision et modification), D.631-12 à D.631-14 (contenu du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)).

Les Sites Patrimoniaux Remarquables sont classés par décision du ministre chargé de la culture, après avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture et enquête publique conduite par l'autorité administrative, sur proposition ou après accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme (...) et, le cas échéant, consultation de la ou des communes concernées.

La création ou l'extension d'un Site Patrimonial Remarquable résulte d'une expertise accrue portant sur la valeur patrimoniale d'intérêt public des secteurs mis à l'étude et d'une large concertation visant à promouvoir un projet partagé par l'État et ses services, la collectivité compétente et les habitants. Ici, la servitude est proposée à l'initiative de l'EPCI Dinan Agglomération; compétente en matière d'urbanisme, en particulier pour le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et de l'Habitat (PLUIH) lui permettant d'intervenir dans la délimitation du périmètre du SPR et dans l'élaboration des documents de gestion (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur PSMV et Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine PVAP). Le Préfet lui a délégué la maîtrise d'ouvrage du PSMV (arrêté du 16 juin 2023).

### **Le cadre juridique de l'enquête publique**

Le cadre juridique de l'enquête publique est régi notamment par les articles L123-1 à L123-18, R123-1 à R123-27 du code de l'Environnement.

## **IV. DINAN AGGLOMÉRATION**

Dinan Agglomération est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de l'est des Côtes-d'Armor. L'EPCI est composé de 65 communes et compte de l'ordre de 103 000 habitants (INSEE 2020). Ce territoire de 997 km<sup>2</sup> est composite, avec une façade maritime au nord incluant le Grand site de France des Caps d'Erquy et Fréhel, trois principaux bassins d'emplois (Dinan à l'est, Broons au sud, et Plancoët au nord), et des communes rurales au sud.

DINAN sous préfecture des Côtes-d'Armor, quatrième ville du département, compte de l'ordre de 14 700 habitants en 2020. Elle a fusionné avec la commune de LÉHON, limitrophe au sud en 2018.

LANVALLAY, chef-lieu de canton, est une commune à l'extrémité Est du département des Côtes-d'Armor, borde la Rance, accueille de nombreuses nouvelles activités et revêt également un caractère rural.

DINAN constitue le pôle de centralité principale dans l'armature territoriale de Dinan Agglomération

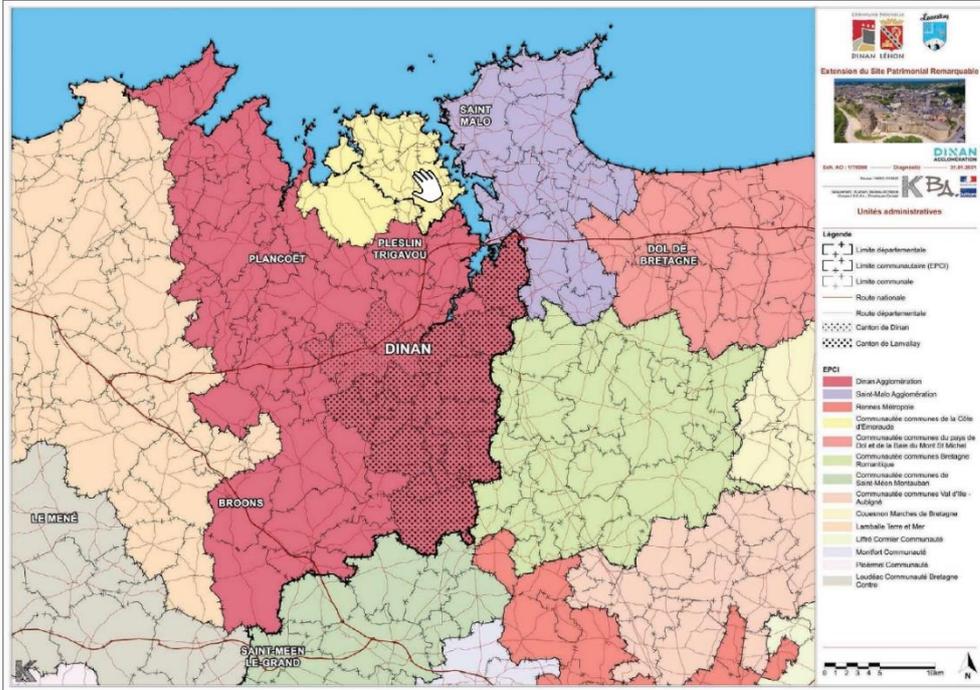


Fig. 4: Contexte administratif de Dinan et Lanvallay

DINAN AGGLOMÉRATION - DINAN & LANVALLAY - Batzeau Architecte - K.urbain - Vinogre I.D.E.A.L. - Agence COUASNON - Chroniques Conseil

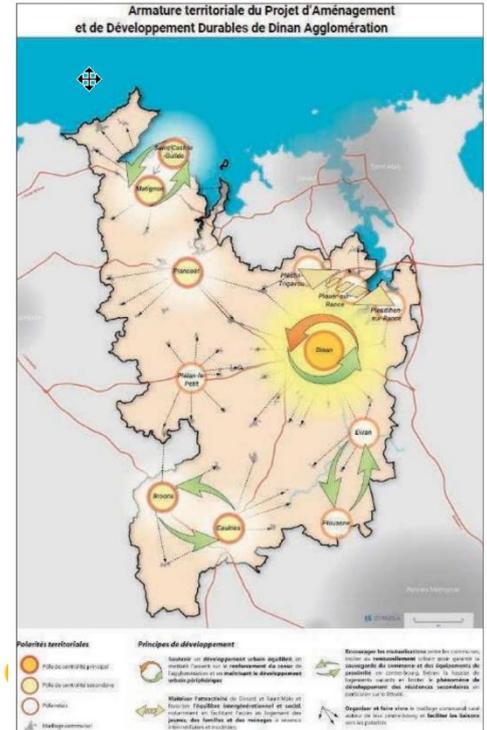


Fig. 3: Le pôle de centralité principale dans l'armature territoriale de Dinan Agglomération, PADD du PLUI 2020

### Dinan agglomération démographie

#### POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	78 277	81 579	84 601	85 017	84 208	95 301	98 913	102 994
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	80,4	83,8	86,9	87,3	86,4	97,8	101,5	105,7

(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2023.

#### POP T<sub>M</sub> - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,6	0,5	0,1	-0,1	1,2	0,7	0,7

Dinan agglomération a une croissance démographique constante depuis 1999. D'une grande diversité (urbaines, rurales, littorales, les 65 communes ont des situations démographiques et de logements très variables).

## V. DINAN ET LANVALLAY : DÉMOGRAPHIE LOGEMENTS ACCUEIL TOURISTIQUE (ÉLÉMENTS INSEE 2020)

### Démographie Logements Accueil touristique

#### DINAN

##### POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	15 552	16 084	15 391	14 810	14 010	14 008	13 952	14 682
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	1 785,5	1 846,6	1 767,0	1 700,3	1 608,5	1 608,3	1 601,8	1 685,6

(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2023.

##### POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,5	-0,6	-0,5	-0,6	-0,0	-0,1	0,9

Après une longue période de tendance à la baisse, une variation moyenne annuelle de la population de +0,9 % est observée sur la période 2014-2020.

##### LOG T2 - Catégories et types de logements

	2009	%	2014	%	2020	%
<b>Ensemble</b>	<b>8 152</b>	<b>100,0</b>	<b>8 703</b>	<b>100,0</b>	<b>9 203</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	6 970	85,5	7 324	84,2	7 722	83,9
Résidences secondaires et logements occasionnels	326	4,0	470	5,4	670	7,3
Logements vacants	856	10,5	909	10,4	811	8,8

Dinan a un faible taux de résidences secondaires (7,3 % en 2020) et un taux de logements vacants (8,8 % en 2023) légèrement supérieur à la moyenne départementale (8,5% en 2020).

#### **DINAN attire touristique, structures d'accueil touristique en 2023**

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

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

TOU T2 - Nombre et capacité des campings au 1er janvier 2023			Commune de Dinan (22050)		
	Terrains	Emplacements	TOU T1 - Nombre et capacité des hôtels au 1er janvier 2023		
Ensemble	1	51		Hôtels	Chambres
			Ensemble	11	253

### Nombre d'autres hébergements collectifs au 1er janvier 2023

	Hébergement	Nombre de places lit (1)
<b>Ensemble</b>	<b>1</b>	<b>214</b>
Résidence de tourisme et hébergements assimilés	1	214

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

### LANVALLAY.

#### POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	2 274	2 901	3 307	3 310	3 068	3 639	3 986	4 209
Densité moyenne (hab/km²)	155,6	198,6	226,4	226,6	210,0	249,1	272,8	288,1

#### POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Variation annuelle moyenne de la population en %	3,6	1,9	0,0	-0,8	1,7	1,8	0,9

LANVALLAY a une forte croissance depuis 2000.

#### LOG T2 - Catégories et types de logements

	2009	%	2014	%	2020	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 854</b>	<b>100,0</b>	<b>2 076</b>	<b>100,0</b>	<b>2 240</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	1 634	88,1	1 800	86,7	1 942	86,7
Résidences secondaires et logements occasionnels	113	6,1	134	6,5	156	7,0
Logements vacants	107	5,7	142	6,9	141	6,3

Le pourcentage de résidences secondaires, en augmentation depuis 2009, est faible : 7 % en 2020  
Le pourcentage de logements vacants (6,3 % en 2020) est nettement inférieur à la moyenne départementale. (8,5 %).

### LANVALLAY structures d'accueil touristique en 2023

Commune de Lanvallay (22118)		
TOU T1 - Nombre et capacité des hôtels au 1er janvier 2023		
	Hôtels	Chambres
Ensemble	1	52

Nombre et capacité des campings au 1er janvier 2023		
	Terrains	Emplacements
Ensemble	1	21

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

### Patrimoine et sa protection

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

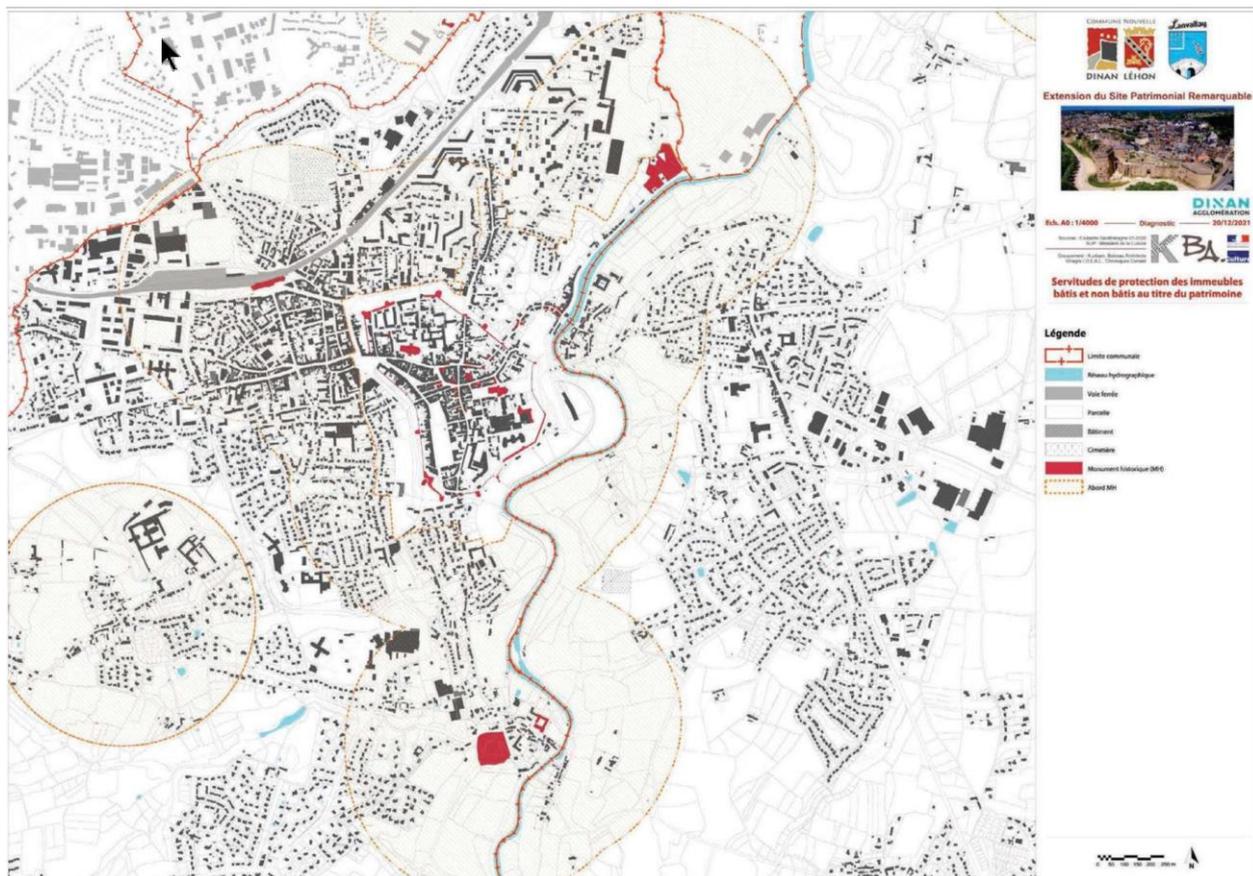
Cité médiévale touristique, la commune de Dinan est l'une des premières de la région à avoir obtenu le label Ville et Pays d'art et d'histoire en 1985 .

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

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

LANVALLAY comporte 1 monument inscrit.

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



#### Exemples de monuments historiques

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

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

LANVALLAY : Croix de cimetière 16e siècle

La richesse patrimoniale de la commune de DINAN est reconnue et protégée. Le secteur sauvegardé a été créé en 1988. Son plan de sauvegarde et de Mise en valeur (PSMV) a été approuvé le 30 août 1996. Ce règlement n'a depuis ni été modifié ni révisé. Ce secteur est devenu, depuis l'instauration de la loi liberté de création, architecture et patrimoine (LCAP) du 7 juillet 2016, Site Patrimonial Remarquable (SPR), s'étend sur 90 ha et comprend 71 immeubles protégés au titre des monuments historiques.

La fusion de Dinan et de Léhon en 2018, ainsi que le projet de parc naturel régional, ont donné une nouvelle dimension aux enjeux patrimoniaux et paysagers du territoire.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), dans son avis pour la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture (CNPA), indique qu'en Bretagne, les SPR sont au nombre de 80, dont 6 dotés de PSMV, 42 de règlements de ZPPAUP et 29 de règlements d'AVAP. Une première étude de PVAP (Saint-Aubin du Cormier) est en cours de finalisation.

## VI. LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE DINAN

### Bref historique

Envisagée dès 1962, c'est en 1985 que l'étude préalable à la création du Secteur Sauvegardé est confiée à l'architecte Yves Steff. En 1988, le Conseil Municipal de Dinan donne son accord pour la création d'un Secteur Sauvegardé comprenant la ville intra-muros, le port et la rue Saint-Malo, soit **un périmètre de 90 hectares regroupant 1227 immeubles**.

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

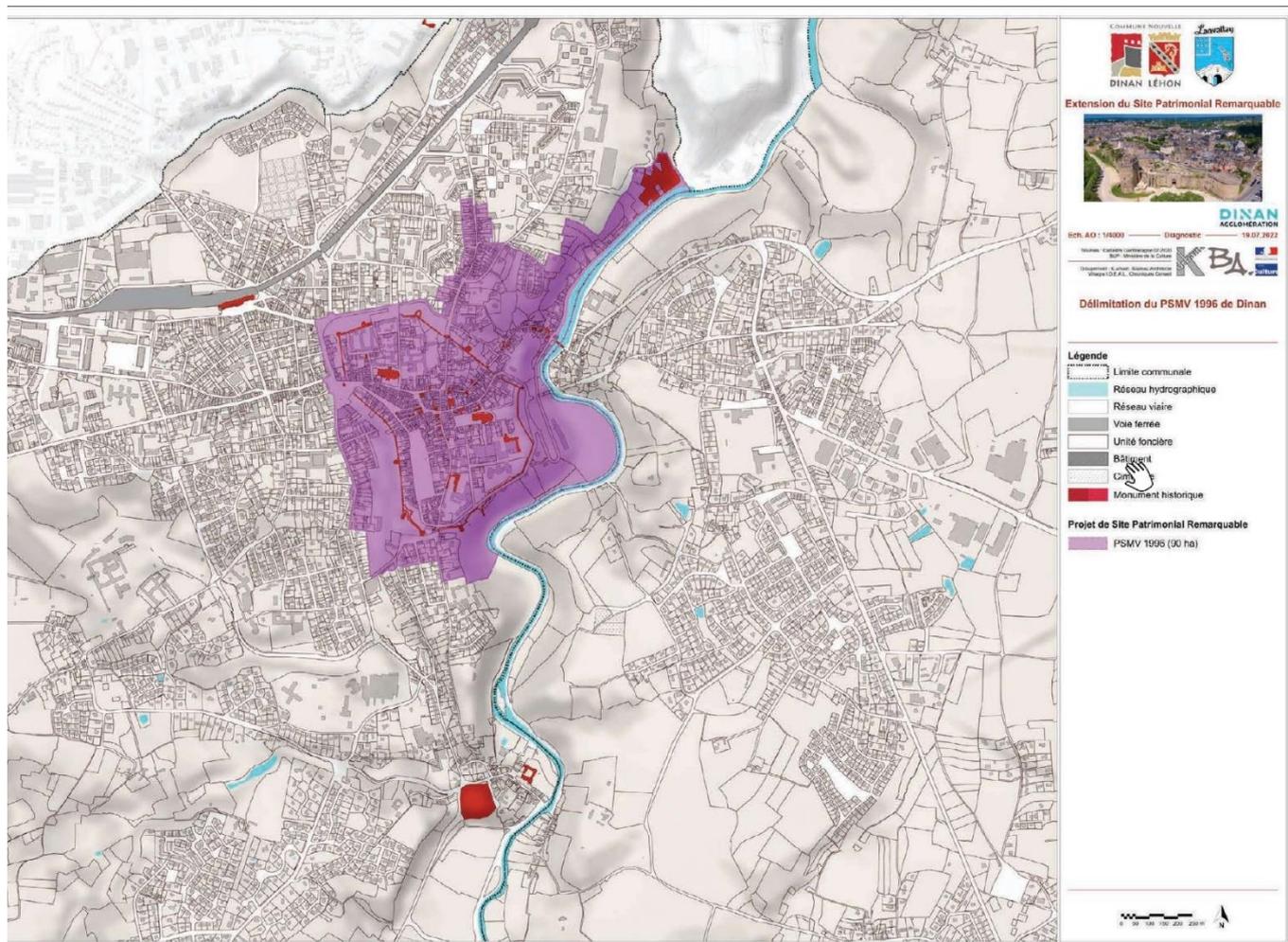
Le Secteur Sauvegardé de Dinan est caractérisé par sa situation particulière au sein de l'entité naturelle remarquable de la Vallée de la Rance.

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

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

- La sauvegarde du patrimoine (avec **72 édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques dont 71 se situent dans le Secteur Sauvegardé**, ce qui fait de Dinan une des premières cités bretonnes pour l'importance de son patrimoine protégé).
- Maintenir le caractère évolutif des lieux et de leurs activités.

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



SPR PSMV 1996 de Dinan

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

## Les évolutions nécessaires identifiées du Secteur Sauvegardé de Dinan

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

### Mettre à jour le plan

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

### Étendre le périmètre de protection en incluant :

- La vallée de la Rance, élément structurant et écrin
- Léhon intégré à Dinan et son patrimoine remarquable
- Le port coté Lanvallay
- Les faubourgs

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

#### A - LES SILENCES ET INSUFFISANCES du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) À TRAITER

Les fiches d'analyse des immeubles incomplètes et manuscrites

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

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

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

Autant de lacunes qui ne permettent pas une parfaite efficacité des services instructeurs et une totale compréhension des porteurs de projets aux objectifs de conservation et de mise en valeur du patrimoine.

Intégrer de nouveaux outils avec identification de leur périmètre d'application

Au-delà du PSMV, un autre outil a été défini par le décret du 29 mars 2017, Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP). Le PVAP est constitué d'un rapport de présentation et d'un règlement. À la différence du PSMV, la procédure concernant le PVAP est déconcentrée au niveau régional sous l'autorité du préfet de région et sur avis de la CRPA. Il n'adresse pas l'intérieur des bâtiments ni les bâtiments à démolir.

#### B- Des mises en compatibilités avec les documents d'urbanisme à opérer

Ce point est soulevé par le bilan de 2015, mais aussi par le rapport de présentation d'évolution du périmètre du SPR (juillet 2022).

Les différentes réformes de l'urbanisme, la prise en compte des objectifs environnementaux et l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant PLUiH (H : Habitat) de Dinan Agglomération le 27 janvier 2020 conduisent à travailler sur la nécessaire compatibilité du Secteur Sauvegardé avec ce dernier, mais aussi avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

Le PLUiH ne couvre pas les parties de territoires ayant un PSMV, toutefois, l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme précise que «le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune» avec lesquelles le Secteur Sauvegardé se doit d'être compatible. À ce jour, un certain nombre des objectifs inscrits dans la politique de Dinan Agglomération sont absents du PSMV ou parfois contradictoires; entre autres sur les sujets suivants :

- *La résorption du logement vacant.*
- *La mixité sociale.*
- *La mixité des fonctions.*
- *Les enjeux environnementaux.*
- *L'amélioration des conditions de déplacements.*

#### C- Le logement un enjeu majeur du secteur sauvegardé

Dans le secteur sauvegardé, des dents creuses n'ont pas été comblées. En 2015, 187 logements vacants ont été recensés dont une trentaine sans accès (soit environ 16%). L'enjeu est d'accompagner les propriétaires pour la réhabilitation de leur bien.

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

Enjeux environnementaux du PADD : le PSMV ne traite actuellement pas des problématiques de protection des sites naturels et de la préservation de la ressource en eau.

Le PSMV présente quelques silences et insuffisances, que ce soit sur le recensement des boisements ou un fichier à l'immeuble incomplet. Autant de lacunes qui ne permettent pas une parfaite efficacité des services instructeurs et une totale compréhension des porteurs de projets aux objectifs de conservation et de mise en valeur du patrimoine.

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

Ces éléments conduisent à faire évoluer le SPR

Au-delà du périmètre du Secteur Sauvegardé qui inclut la ville Intra-Muros et les faubourgs tels que le port fluvial, une partie de la rue Saint-Malo, la place Saint-Louis et le quartier Chateaubriand, les sujets suivants posent questions :

- Les franges, telle la rue Chateaubriand, sont partiellement prises en compte à mi-rue ce qui engendre de réelles incompréhensions et des inégalités de traitements évidentes dans la gestion des projets en limites.
- Les secteurs de faubourg, tel que la rue Saint-Malo, sont aussi intégrés partiellement et d'autres pas du tout ce qui engendre une inégalité de traitement ; la réflexion du document de gestion le mieux adapté peut aussi y être abordée.
- Le port, entité urbaine patrimoniale cohérente, est pourtant un patchwork de réglementation et donc de projets de restauration. La rive gauche du port de Dinan se situe dans le périmètre du Secteur Sauvegardé. La rive droite, située sur la commune de Lanvallay, est soumise à la seule réglementation du PLUiH. Cette réflexion sur le port de Lanvallay engendre naturellement la question des faubourgs historiques de ce territoire.

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

Si le PSMV de la Ville de Dinan a démontré depuis sa création son efficacité, il est indispensable aujourd'hui qu'il soit cohérent avec les différentes réformes de l'urbanisme, avec les modes de vie actuels qui ont, eux aussi, beaucoup évolué.

La Loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP), promulgué le 7 juillet 2016, permet la mise en œuvre d'un outil unique de protection et de valorisation du patrimoine : le Site Patrimonial Remarquable

**L'enquête publique concerne l'extension du périmètre du SPR et les zones où seront appliqués les outils PSMV et PVAP.**

**Le périmètre du SPR passe de 90 ha à 207 ha.**

**Le périmètre du PSMV passe de 90 à 47 ha.**

**Le périmètre du PVAP s'étend sur 160 ha.**

## **VII. LE PROJET D'EXTENSION DU PÉRIMÈTRE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE**

### **Les critères d'extension du Site Patrimonial Remarquable**

Au-delà de la ville intra-muros qui présente un ensemble historique évident, l'analyse faite dans le rapport de présentation met en évidence un large patrimoine et une vaste assiette d'implantation

paysagère. La part de nature avec la vallée de la Rance est aussi en relation étroite dans la transition entre les deux communes de Dinan et de Lanvallay.

Aujourd'hui les systèmes de gestion et la reconnaissance des différents espaces sont multiples et dépendent selon leur nature du code de l'environnement, du code de l'urbanisme et du code du patrimoine. Les réglementations des sites inscrits et classés du PLUi, des abords de protection des MH, du SPR se superposent. Elles ont néanmoins l'objectif commun de valoriser le patrimoine, de veiller globalement au cadre de vie et à son attractivité.

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

**Les critères retenus pour la délimitation du SPR étendu à partir du PSMV sont les suivants :**

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

## **Les Objectifs des collectivités parties prenantes du Site Patrimonial Remarquable**

### **Avant le projet d'extension du SPR**

Dès 1985, la qualité du patrimoine architectural dinannais permet à la Ville de Dinan d'obtenir le label de «Ville d'art», transformé en «Ville d'art et d'histoire» l'année suivante. Décerné par le Ministère de la Culture et de la Communication, ce label de projets s'impose comme la pierre angulaire de la politique de protection et de mise en valeur des patrimoines du territoire communal. En parallèle, Dinan est aussi membre de plusieurs associations du Patrimoine parmi lesquelles : Les Petites Cités de Caractère, Villes et métiers d'art ou encore Les Plus Beaux Détours de France.

Les communes de Dinan et Lanvallay ont aussi le label station Verte, attribué à des communes engagées dans l'écotourisme. Le label reconnaît la préservation du patrimoine naturel et culturel.

Le patrimoine monumental, propriété de la Ville de Dinan, fait l'objet d'importantes campagnes de restauration et de valorisation, parmi les principales : le programme de restauration et de mise en valeur du château (2014-2019), le programme de restauration de l'Hostellerie des moines (2019-2021), le programme de reconstruction de l'îlot «du Vieux-Dinan» (en cours), le programme REMPARTS (en cours).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Dinan Agglomération, approuvé le 27 janvier 2020, affirme le souhait des élus de renforcer l'attractivité du territoire, en maintenant et en accompagnant l'évolution des paysages emblématiques et ordinaires, en capitalisant les ressources naturelles. Le patrimoine architectural de Dinan et Lanvallay ainsi que la vallée de la Rance sont reconnus. Le PADD insiste sur leur préservation ainsi que le maintien et la valorisation des vues sur ces patrimoines. L'objectif de renforcement des centralités, dans un souci de préservation de la qualité urbaine existante, est également un axe fort.

Le rapport de présentation fait aussi référence à la future mise en œuvre du dispositif d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), créé par la loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (Elan) du 23 novembre 2018 qui va permettre à la commune de Dinan de lancer une démarche volontariste concernant l'habitat privé dégradé et/ou vacant en centre.

### **Les enjeux relatifs au projet d'extension du SPR**

Le rapport de présentation met en évidence que situées dans le cadre naturel remarquable de la vallée de la Rance, il apparaît indéniablement que Dinan et Lanvallay, sont des villes dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présentent, au point de vue historique, architectural, archéologique et paysager, une cohérence et un intérêt public.

La collectivité souhaite définir un périmètre de SPR unisite et ciblé de façon pertinente au regard des trois problématiques développées dans l'étude-bilan de 2015 :

- L'intérêt avéré du périmètre de PSMV existant;
- La possibilité d'élargissement du périmètre du PSMV, notamment sur la commune de Lanvallay afin d'instaurer une cohérence des paysages et du bâti ancien;
- La création d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine au sein du SPR.

**La carte suivante identifie les principaux enjeux avec leur localisation**

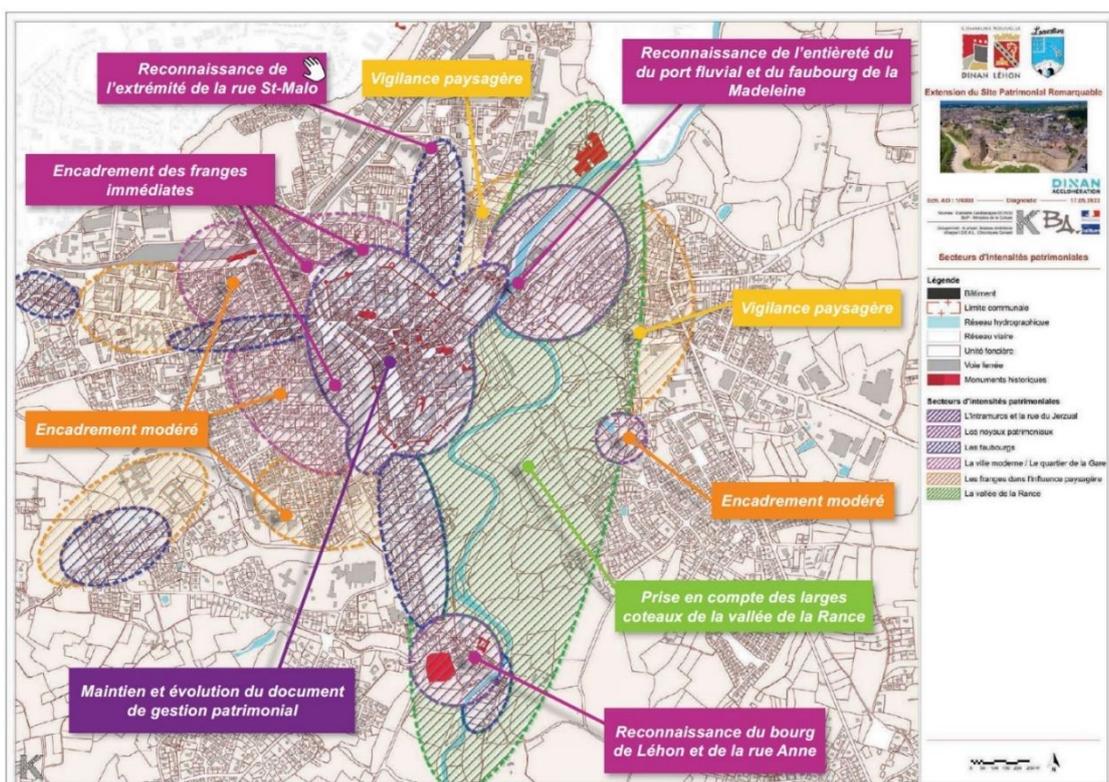


Fig. 417 : La prise en compte des secteurs d'intensité patrimoniale au sein de l'aire d'étude de Dinan et de Lanvallay

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

Des **enjeux spécifiques** sont identifiés dans le rapport de présentation (P. 272, P. 276) :

- Le rôle de la vallée dans l'installation et l'évolution de la cité dinannaise.
- L'aménagement des berges dans la conservation et l'entretien du lien entre l'architecture et le fleuve.
- La poursuite du développement touristique et économique
- La valeur des respirations urbaines.

- L'importance des maisons nobles témoins d'une richesse passée aux cœurs des faubourgs et de leur identité aussi marquée d'un passé religieux et commercial
- Le maintien des fronts de rue qualitatifs et d'accompagnement, vecteurs de découverte du patrimoine.
- La mise en place d'une réglementation adaptée aux secteurs patrimoniaux
- Les co-visibilités avec les Monuments Historiques rayonnants

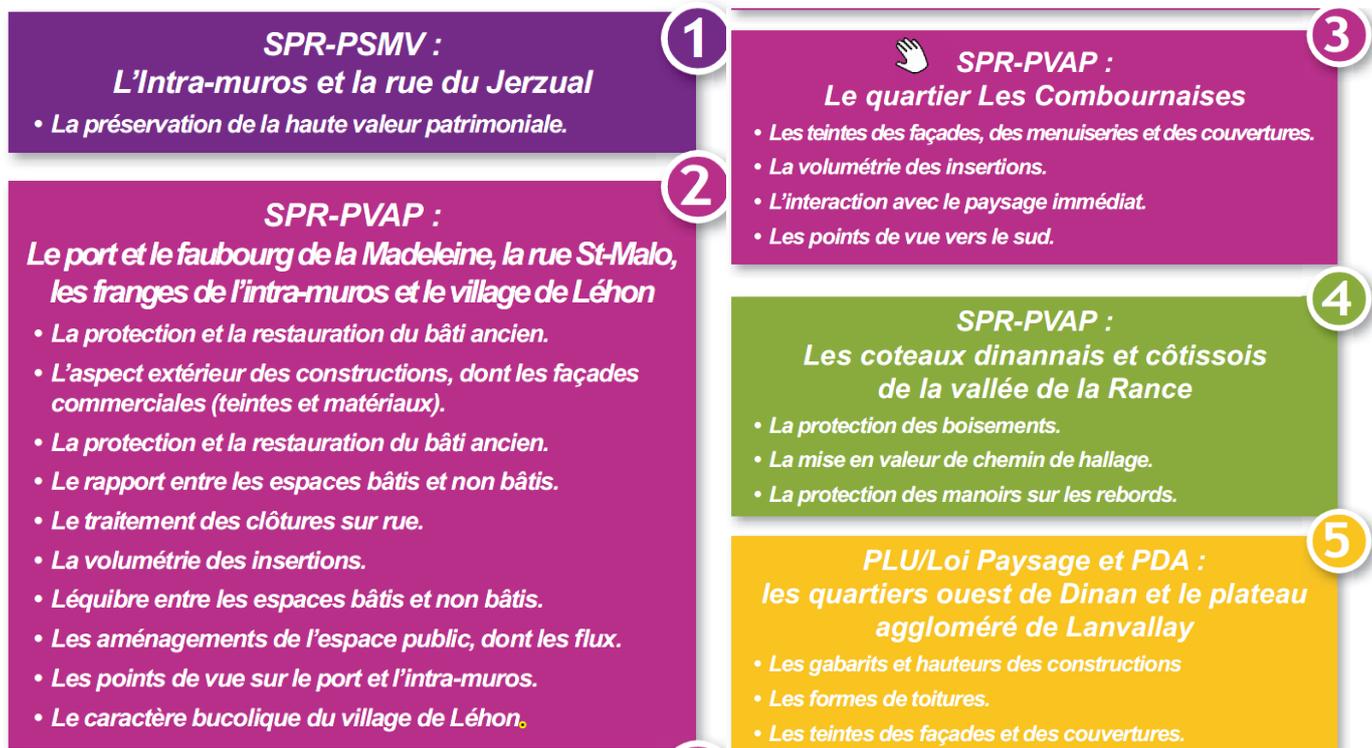
### Les objectifs des collectivités directement concernées

À travers l'extension du SPR de Dinan les collectivités concernées ont **les objectifs majeurs suivants** :

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

### Le projet d'extension de périmètre

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

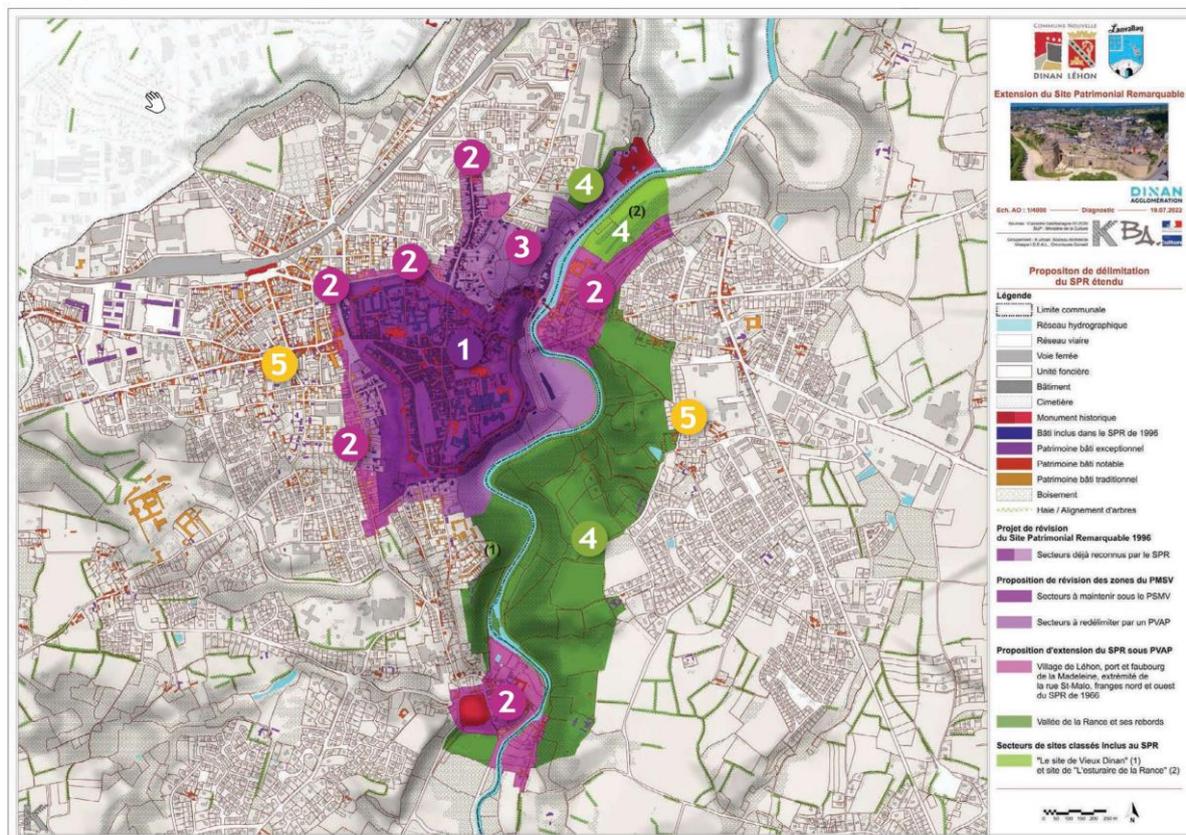


### Délimitation et sectorisation du projet d'extension du périmètre du SPR

Pour faciliter la mise en application de la servitude, le tracé repose sur des limites physiques telles que le parcellaire, en évitant de le morceler, les limites des constructions ou encore les alignements

d'arbres. Le contour intègre aussi les parcelles de part et d'autre des voies de circulation ou des carrefours, pour homogénéiser les actions de mise en valeur.

Le plan affiche les secteurs du synoptique, le synoptique indique le type de plan (PSMV ou PVAP) qui sera appliqué dans le secteur



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

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

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

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

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

**33 ha** intègrent les extensions du SPR sur les parties urbanisées de Dinan, Léhon et Lanvallay. Le rapport de présentation estime qu'un **PVAP** conviendrait pour accompagner la préservation et la mise en valeur du paysage urbain dans sa dimension patrimoniale. Si dans ces quartiers, quelques villas et maisons de maître sont susceptibles de contenir des qualités intérieures, l'emprise de l'intra-muros et la nécessité d'y

concentrer les actions du PSMV justifient l'intérêt d'un plan de gestion plus mesuré qui, mieux suivi, servira davantage l'objectif global du projet porté.

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

Côté Lanvallay, les parties les plus proches du plateau présentent des enjeux quant à la mise en valeur du paysage, mais aussi vis-à-vis du développement urbain. Il est question là de veiller aux volumétries et aux teintes des constructions, ainsi qu'aux traitements des fonds de parcelles; notamment par l'épaississement de la haie le long du Mont-en-Va.

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

**En résumé**, le projet prévoit :

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

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

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

## Les abords de protection des monuments historiques

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

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

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

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

Le projet d'extension du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de 90 à 207 ha, les périmètres d'abord des monuments historiques hors du sont matérialisés par le plan ci-après.

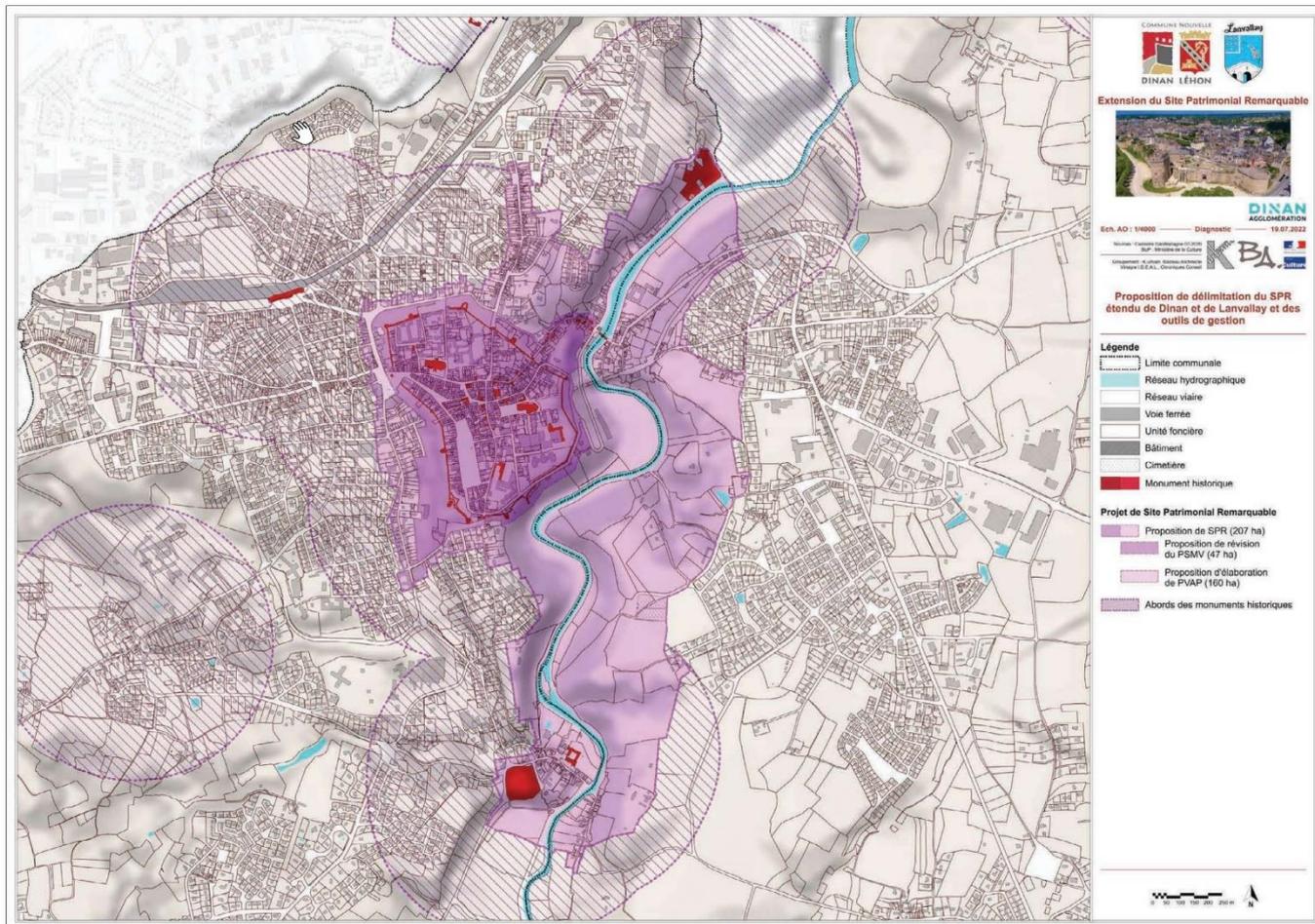


Fig. 419 : Proposition de SPR Dinan-Lanvallay et outils de gestion

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

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

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

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

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

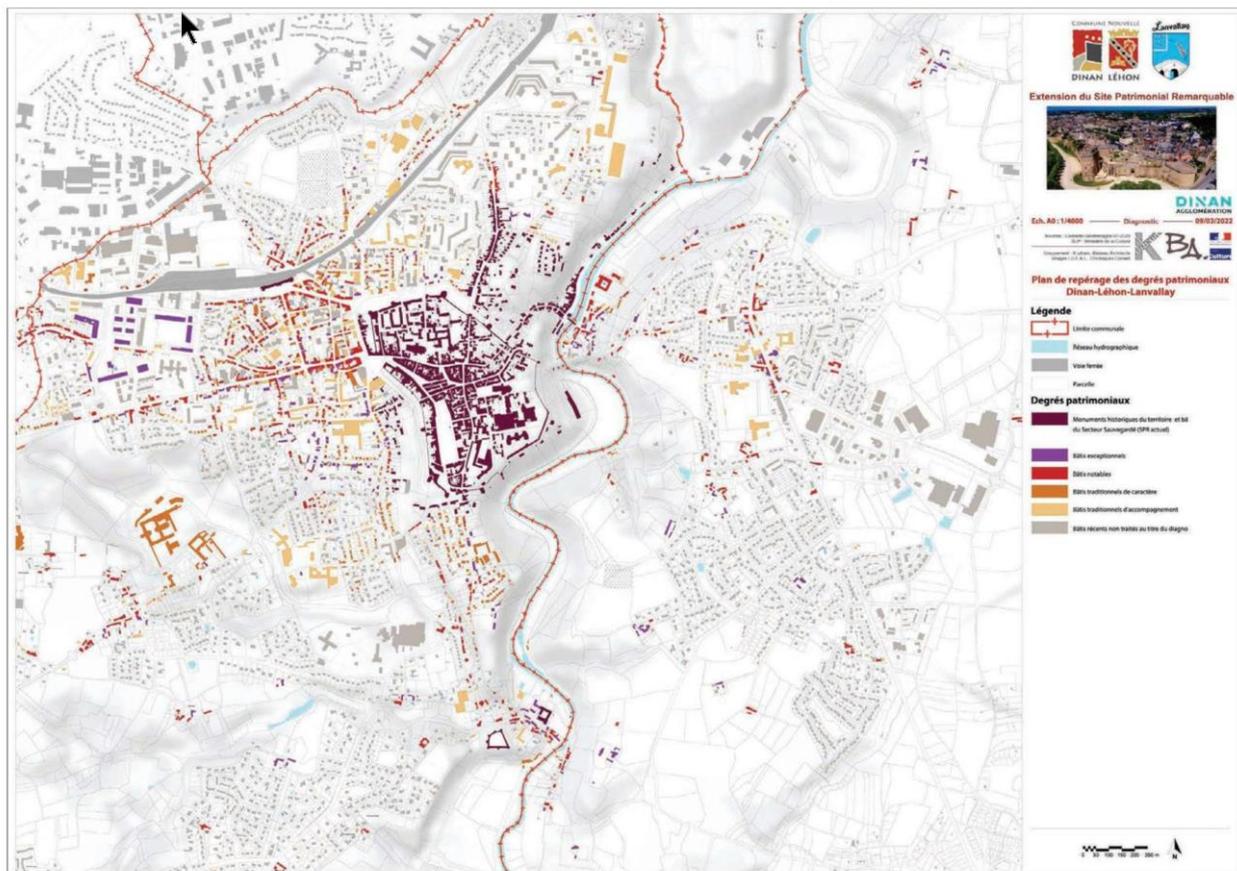


Fig. 383 : Plan de repérage des degrés patrimoniaux du bâti

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

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

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

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

Comme l'indique le rapport de présentation, le PSMV sera revu, le PVAP sera à établir. Le contenu de ces plans ne fait pas partie de l'enquête publique.

Il paraît utile de rappeler leurs principales caractéristiques (cf le rapport de présentation P. 270 et P. 271).

Les SPR sont couverts par des plans de gestion dont l'élaboration associe également les services de l'État et les collectivités territoriales. Ils peuvent être de deux types :

- soit un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV),
- soit un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP).

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

- des prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes (matériaux, implantation, volumétrie, abords) ;
- des règles relatives à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;

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

### **Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)**

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

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

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

### **Le PSMV peut :**

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

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) est élaboré conjointement par l'État et l'autorité compétente en matière d'urbanisme. Ce qui implique que chaque décision ou action de la procédure d'élaboration fasse l'objet d'un accord des deux parties.

Le projet de PSMV est soumis à l'examen de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture (CNPA).

Le dossier est soumis à enquête publique par le préfet, mais conduit par l'autorité compétente en urbanisme lorsque l'État a confié l'élaboration ou la révision du PSMV à celle-ci

En cas de modification du projet à l'issue de l'enquête publique, les avis de la commission locale du SPR et de l'autorité compétente en matière d'urbanisme sont de nouveau sollicités.

Le PSMV est approuvé par le préfet de département ou décret en Conseil d'État en cas d'avis défavorable de l'autorité compétente en matière d'urbanisme.

Après des mesures de publicité et d'information, le PSMV s'impose à tous pour la réalisation de travaux sur les immeubles bâtis ou non contenus dans les secteurs du SPR où il s'applique.

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

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

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

L'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) est conduite par l'autorité compétente en matière d'urbanisme dans les conditions définies par le cahier des charges,

en association avec l'Architecte des Bâtiments de France à toutes les étapes. La commission locale du SPR (CLSPR) est tenue informée régulièrement.

Le projet de PVAP arrêté, par délibération de l'autorité compétente et après avis de la commission locale du SPR, est transmis au préfet de région (DRAC) pour saisie de la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA).

Après enquête publique, si des modifications sont proposées, la commission locale SPR est de nouveau sollicitée.

L'autorité compétente en urbanisme adopte le PVAP après accord du préfet de région.

Après des mesures de publicité et d'information, le PVAP s'impose à tous pour la réalisation de travaux sur immeubles bâtis ou non, contenus dans les secteurs du SPR où il s'applique.

## VIII. LA CONCERTATION PRÉALABLE

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

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

Des réunions thématiques ont eu lieu :

- Le lundi 15 novembre sur le thème « travailler dans et avec le patrimoine », à la Maison des associations
- Le mercredi 17 novembre 2021 sur le thème « Le Patrimoine dans la dynamique du territoire », salle André Labbé à Dinan
- Le jeudi 2 décembre sur le thème « Sensibiliser par le patrimoine », à la Mairie de Lanvallay

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

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

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

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

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

Le schéma suivant synthétise la perception des habitants rencontrés dans le cadre de la concertation préalable sur les différents secteurs du patrimoine



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



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

## IX. LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

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

1. Délibération EPCI Dinan Agglomération lancement de la procédure de mise en révision du SPR 22-07-2019
2. Le rapport de présentation du projet d'extension du SPR daté du 20-07-2022
3. Délibération LANVALLAY approbation du périmètre du SPR du 16-09-2022
4. Délibération DINAN-LEHON approbation du périmètre du SPR du 04-10-2022
5. Délibération EPCI Dinan Agglomération approbation du périmètre du SPR 28-11-2022
6. Courrier de l'EPCI Dinan Agglomération à la DRAC demandant l'examen du dossier d'extension du SPR par la CNPA en date du 13 décembre 2022
7. Courrier du préfet de région à la ministre de la Culture demandant l'inscription du dossier d'extension à la CNPA en date du 13 janvier 2023
8. Courrier du préfet (DRAC) exprimant son avis sur le projet d'extension du SPR et demandant la saisine de la CNPA en date du 8 mars 2023
9. Présentation de l'extension du SPR à la CNPA lors de la session du 16 mars 2023
10. Avis de la CNPA émis lors de la session du 16 mars 2023 courrier du 20 mars 2023
11. LES PLANS
  - a. DINAN – LANVALLAY plan PSMV 1996
  - b. DINAN – LANVALLAY plan PSMV 1996 – projet du nouveau périmètre du SPR – abords des MH
  - c. DINAN – LANVALLAY plan projet du nouveau périmètre du SPR

- d. DINAN – LANVALLAY plan projet du nouveau périmètre du SPR avec les espaces ou s'appliqueront le PSMV et le PVAP

12. Arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête publique en date du 2 juin 2023  
13. Avis d'enquête publique

#### PARUTIONS PRESSE

Attestation première parution 07-06-2023

Attestation deuxième parution 28-06-2023

Le registre papier

Une chemise courriers reçus

Une chemise courriels reçus

## X. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### Désignation du commissaire enquêteur ; prescription de l'enquête publique

J'ai été désignée comme commissaire enquêteur pour l'enquête extension du périmètre du SPR DINAN - LANVALLAY par la décision n° E2300078/35 de la conseillère déléguée Marie THALABARD en date du 23 mai 2023.

L'enquête a été prescrite par l'arrêté du préfet des Côtes-d'Armor en date du 2 juin 2023.

### Opérations préalables à l'ouverture de l'enquête

Le commissaire enquêteur a eu des échanges téléphoniques et par courriel sur l'organisation de l'enquête et le projet d'arrêté prescrivant l'enquête avec Mme Corinne VINCENT adjointe au chef du bureau du Développement Durable, préfecture des Côtes-d'Armor.

#### Réunions

En préalable à l'enquête publique, le commissaire enquêteur a rencontré :

- Le jeudi 8 juin, M. Kevin Levrel responsable du service urbanisme de Dinan – Agglomération et Mme Gwenola PRIÉ-GUERIN chargée du projet SPR & responsable du service urbanisme de Dinan pour la présentation du projet et l'organisation de l'enquête publique
- Le jeudi 22 juin, Mme Gwenola PRIÉ-GUERIN pour des échanges complémentaires sur le projet SPR et paraphes de dossiers.. .

#### Information du public

Sur le site de la préfecture des Côtes-d'Armor

<https://www.cotes-darmor.gouv.fr/Publications/ENQUETES-PUBLIQUES/Enquete-publique-pour-l-extension-du-perimetre-du-SPR-de-Dinan-et-de-Lanvallay>

- arrêté prescrivant l'enquête publique
- le dossier d'enquête publique

Sur le site de Dinan Agglomération

<https://www.dinan-agglomeration.fr/Urbanisme-habitat-mobilite/Urbanisme/Extension-du-perimetre-du-Site-Patrimonial-Remarquable2>

- Vers un périmètre étendu autour de la Rance
- L'enquête publique
- Avec l'adresse du site de la préfecture des Côtes-d'Armor et du site du registre dématérialisé

- Quels enjeux pour demain ?... la médiation autour du projet

#### Sur le site de Dinan

<https://www.dinan.fr/vivre-a-dinan/urbanisme/revision-extension-du-site-patrimonial-remarquable/>

- Vers un périmètre étendu autour de la Rance
- La démarche concertation préalable
- L'enquête publique
- Adresse du site du registre dématérialisé pour télécharger les documents et faire des observations

#### Sur le site du registre dématérialisé

<https://www.registre-dematerialise.fr/4690>,

- Le dossier d'enquête publique
- Les contributions (dépôt, lecture)

Le site de la mairie de LANVALLAY a une page sur l'extension du périmètre du SPR

<http://www.lanvallay.fr/actualites/extension-du-perimetre-du-site-patrimonial-remarquable/>

- Présentation de la démarche
- Rappel sur la concertation préalable

#### **L'information réglementaire dans la presse**

Les annonces légales sont parues dans la presse :

- Pour le premier avis : publications dans le numéro daté du 7 juin 2023 de Ouest-France Côtes-d'Armor et dans le numéro daté du 7 juin du Télégramme.
- Pour le deuxième avis : publications dans le numéro daté du 28 juin 2023 de Ouest-France Côtes-d'Armor et dans le numéro daté du 28 juin du Télégramme.

#### **Affichages**

Le commissaire enquêteur a constaté à chacune de ces permanences que l'avis d'enquête était affiché au siège de Dinan d'Agglomération sur le tableau d'affichage des enquêtes publiques, à la mairie de Lanvallay tableau d'affichage, sur des sites : entrée rue de l'Espérance, au pont de LÉHON.

L'avis a été affiché à 17 endroits :

DINAN historique à 7 endroits : tableau d'affichage de l'Hôtel de Ville de Dinan, place du Maréchal LECLERC, angle rue Saint-Malo & rue Maurice Tardivel, rue Chateaubriand & rue de l'Espérance, promenade de la fontaine des eaux & chemin des Combournaise, place du duc Jean IV, Angle rue de Chateaubriand & rue Jean Jaurès

LÉHON historique à 4 endroits : mairie déléguée de Léhon, place de l'ABSTATT, rue du Moulin du Duc, , le bourg de Léhon

LANVALLAY à 6 endroits : pont de Lanvallay, quai Talard coté Lanvallay, rue Anne, rue du Four, 6 rue de la Madeleine et 18 rue de l'Abbaye

## **XI. LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 26 juin au vendredi 28 juillet 2023 à 17h00 inclus, soit une durée de 33 jours.

Le dossier papier et le registre ont été à la disposition du public à trois endroits :

Au siège de Dinan Agglomération ouvert du lundi au vendredi 9h00-12h00 ; 14h00 - 17h00)

À la mairie de Lanvallay ouvert :

lundi, jeudi et vendredi 9h00-12h00 ; 14h00 - 17h00

Mardi 9h00-12h00 ; 15h00 - 17h00

Mercredi et samedi 1<sup>er</sup> juillet 9h00-12h00

À la mairie déléguée de LÉHON ouvert :

Lundi, mardi et jeudi 8h30-12h00, 13h30 – 17h00

Mercredi et vendredi 8h30-12h00

Le dossier était en ligne sur 2 sites : préfecture des Côtes-d'Armor, le registre dématérialisé (cf paragraphe « Information du public »).

Le commissaire enquêteur a tenu 5 séances de permanence sur 2 sites :

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

### Les conditions d'accueil du public

À Dinan agglomération, les permanences se sont tenues dans différentes salles de réunions. Leur localisation était indiquée par l'accueil et un écran listant les réunions.

À la mairie de Lanvallay : dans une grande salle au rez-de-chaussée.

### Les moyens mis à la disposition du commissaire enquêteur

Tous les moyens ont été mis à la disposition du commissaire-enquêteur pour que les permanences se passent dans de bonnes conditions. Madame Gwenole PRIE-GUERIN, chargée du projet SPR & responsable du service urbanisme de Dinan, M. Kevin LEVREL responsable du service urbanisme de Dinan agglomération ont contribué efficacement et de façon réactive à l'organisation et au bon déroulement de l'enquête publique.

### Visites de sites. Échanges avec des élus et l'Architecte des Bâtiments de France

Le mardi 18 juillet après la permanence à la mairie de Lanvallay , le commissaire enquêteur a été sur les sites rue de la Madeleine, quais du port à Lanvallay, pont de Léhon & rue Anne, rue de l'Espérance, promenades de la Fontaine des Eaux à Dinan, objets soit de l'extension du SPR, soit d'interrogations faites lors de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur a échangé avec M. Bruno Ricard, maire de Lanvallay, le 18 juillet, avec M. Didier Lechien, maire de Dinan, le 27 juillet, avec M. Patrick Le Bris, architecte des bâtiments de France les 21 et 27 juillet.

## XII. BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### Permanences

Personnes reçues 8

DATES	DINAN AGGLOMÉRATION	LANVALLAY	Nombre Personnes reçues
lundi 26 juin 2023	de 9h00 à 12h00		3
jeudi 6 juillet 2023		de 14h00 à 17h00	1
mercredi 12 juillet 2023	de 14h00 à 17h00		3
mardi 18 juillet 2023		de 9h00 à 12h00	0
vendredi 28 juillet 2023	de 14h00 à 17h00		1

Nombre de personnes reçues par le commissaire enquêteur : 8

### Registres

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

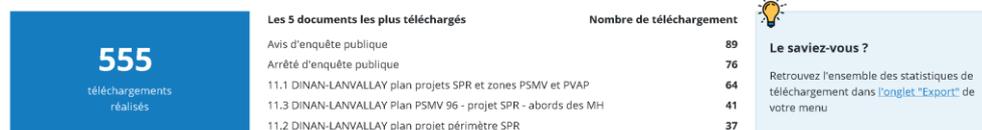
### Registre dématérialisé



### Fréquentation



### Téléchargements



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

**Courriers : 0**

**Courriels : 1**

**Soit globalement : 18 contributions souvent multisujets.**

#### [Commentaire du commissaire enquêteur](#)

*Les nombres de visites du site registre dématérialisé : 791 visiteurs uniques et de téléchargements (555 par 321 visiteurs) démontrent l'intérêt et l'importance des sites ayant le dossier en ligne avec la possibilité de contribution.*

### **XIII. OPÉRATIONS POSTÉRIEURES À L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Le Procès-verbal de synthèse a été envoyé par WETRANSFER le 2 août, remis et commenté le vendredi 4 août 2023 à M. Alain JAN Vice-Président de Dinan Agglomération en charge de l'Urbanisme et de la Stratégie Foncière, M. Jacques TOURMINET Adjoint de Dinan en charge de l'urbanisme, des affaires foncières et de l'Habitat, M. Kevin LEVREL chef du service urbanisme de Dinan Agglomération, Mme Gwenola PRIE-GUÉRIN chef du service urbanisme de Dinan, chargée du projet SPR, Mme Katelle LE PETIT Directrice Générale des Services de Lanvallay. Le mémoire en réponse a été reçu par courriel le 14 août.

Le rapport d'enquête, les conclusions & avis motivé sur le projet a été envoyé par WETRANSFER le 27 août, remis et commenté d'une part le mardi 29 août 2023 à M. Alain JAN, M. Alexis LE NAOUR chef de projet urbanisme & foncier Dinan Agglomération, Mme Gwenola PRIE-GUÉRIN, d'autre part le mercredi 30 août à Mme Corinne VINCENT Adjointe au chef du bureau Développement Durable, préfecture des Côtes-d'Armor.

### **XIV. AVIS DE LA DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES (DRAC)**

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

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

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

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

L'étude d'analyse du tissu urbain et des typologies du bâti démontre une densité de la valeur patrimoniale, sur les quartiers ouest de Dinan.

**Avis favorable, mais avec 3 points d'attention**

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

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

## **XV. AVIS DE L'INSPECTION DES PATRIMOINES EXPRIMÉS DEVANT LA CNPA**

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

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

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

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

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

## **XVI. AVIS DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE EN CHARGE NOTAMMENT DU SECTEUR DINAN - LANVALLAY**

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

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

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

*Il rappelle l'attention, demandée par la DRAC, sur différents points de vigilance, notamment la gare de Dinan, dont la conservation doit être assurée par la création d'un périmètre délimité des abords (PDA). Cette extension du SPR remet en cause la pertinence du site inscrit de l'estuaire de la Rance; l'urbanisation, qu'il n'a pu contenir, conduit à réinterroger son périmètre. Cette réflexion doit être engagée pour clarifier la gestion des espaces de Dinan-Léhon et Lanvallay. »*

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

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

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*L'Architecte des bâtiments de France soulève 3 sujets en lien avec le projet d'extension du SPR :*

- *La protection de la gare de Dinan avec la création d'un périmètre délimité des abords (PDA)*
- *L'extension du SPR remet en cause la pertinence du site inscrit de l'estuaire de la Rance; l'urbanisation, qu'il n'a pu contenir, conduit à réinterroger son périmètre*
- *Aujourd'hui, l'ABF donne un avis sur tous les dossiers des la commune de Dinan-Léhon et ceux de Lanvallay liés au MH inscrit. L'ABF souhaite vivement un périmètre d'intervention moindre.*

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

## XVII. OBSERVATIONS DU PUBLIC

### **Demande d'inclure dans l'extension du SPR des éléments de la rue de l'Espérance bordant le projet de périmètre du SPR**

Des habitants 6 rue de l'Espérance (Observations OD1, OD3, OD5) du registre au siège de Dinan Agglomération) observent que la rue de l'Espérance comporte de belles, petites et grandes maisons de pierres, des petits jardins arborés. C'est le prolongement du cœur de Dinan.

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

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



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

### **Question du commissaire enquêteur**

*Quelle est la réponse argumentée du maître d'ouvrage à la demande d'inclure une section de la rue de l'Espérance dans l'extension du périmètre du SPR ?*

### **Réponse du maître d'ouvrage**

*L'étude préalable à l'extension du périmètre repose notamment sur la définition d'un périmètre à partir de la ville fortifiée. Elle traite les franges de l'intra-muros formées par les rues Lecomte de Lisle, Thiers et Chateaubriand (cf pages 274 et 275 de l'étude préalable).*

*Le bilan des 20 ans du secteur sauvegardé faisait état du fait que le périmètre du PSMV existant « ne pose pas de difficulté à l'exception du découpage effectué le long de la rue Chateaubriand. Les habitations situées à l'Est de la limite du périmètre sont situées dans le périmètre du Secteur*

*Sauvegardé et soumises à son règlement. Les habitations situées à l'Ouest de la rue Chateaubriand et du périmètre sont situées dans le périmètre du PLU, avec des contraintes réglementaires moindres. Dans un contexte de rue architecturalement unitaire, cette dichotomie peut aboutir parfois à des aberrations dans les aménagements urbains et une incompréhension de la part des habitants."*

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

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

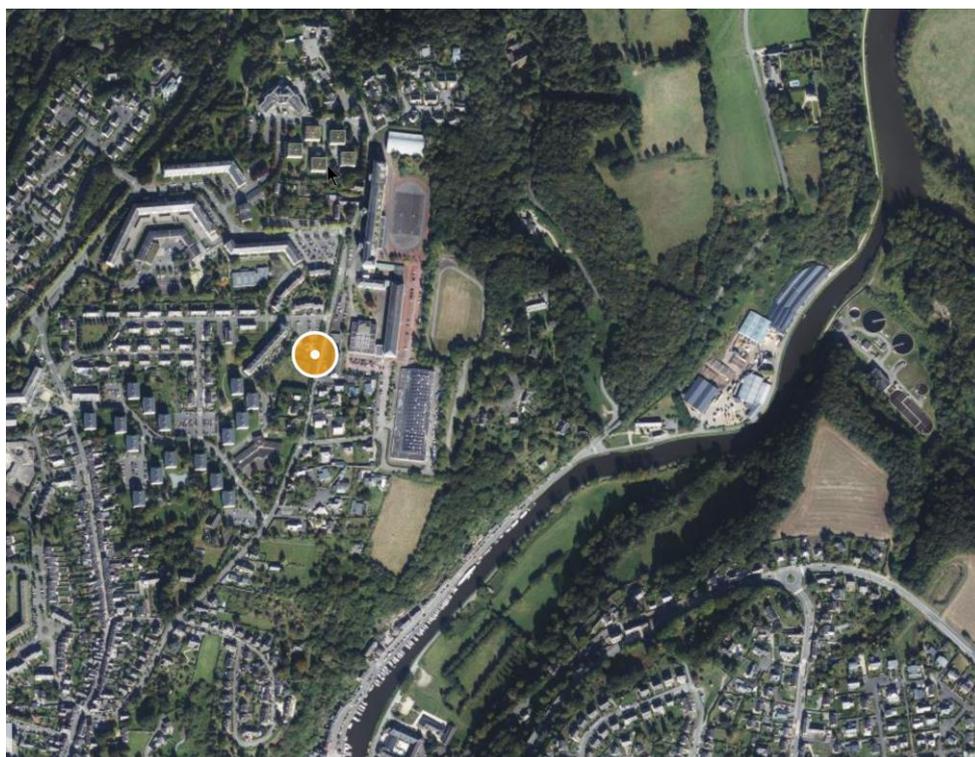
**Demande d'inclure dans le périmètre du SPR l'ensemble du coteau situé entre la Rance et toute la partie Est de la Promenade de la Fontaine des Eaux, les Combournaises, le lycée et les bords de Rance**

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

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

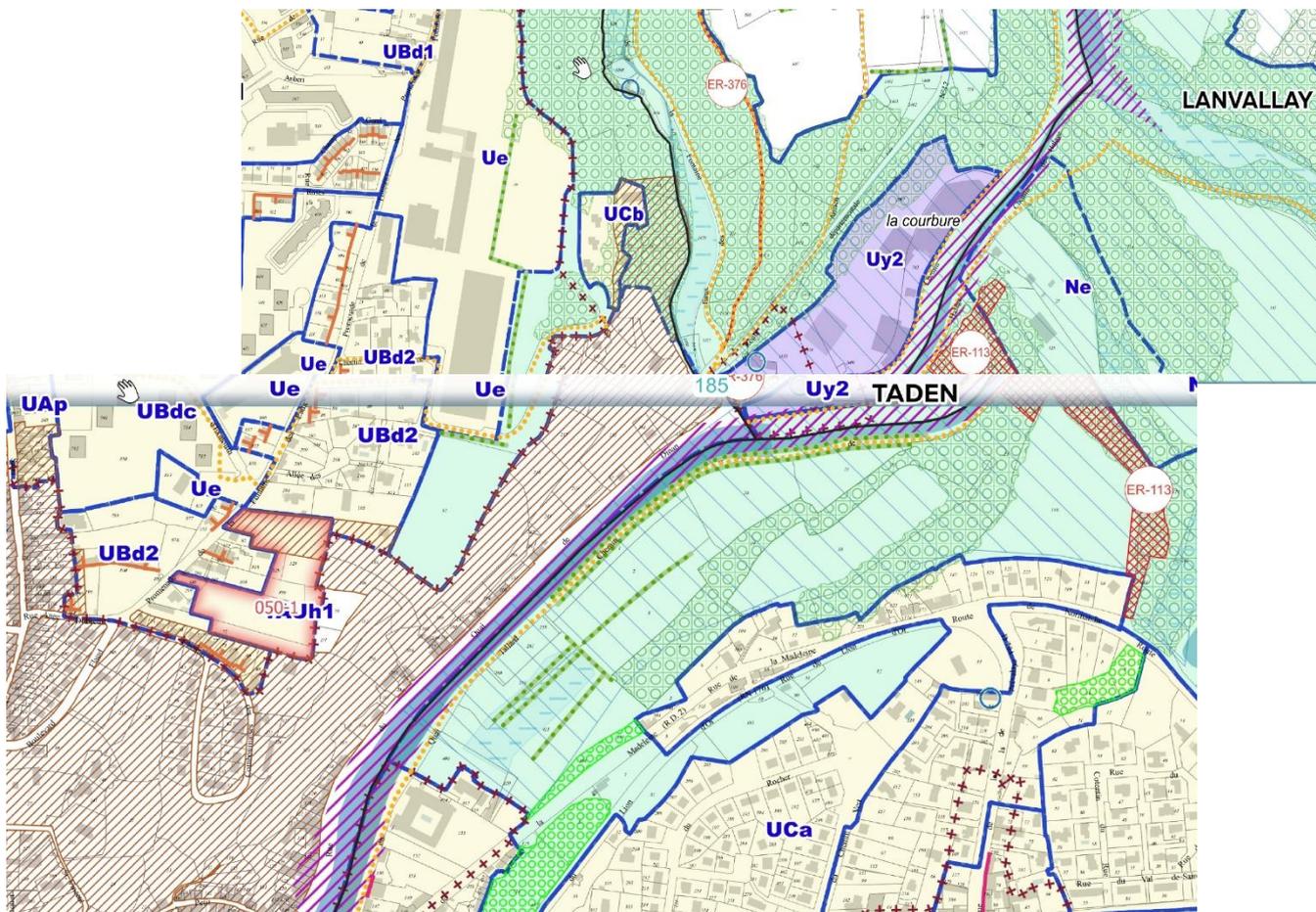
*Le projet actuel ayant pour but d'y inclure la commune de Lanvallay, pour "faire de la vallée de la Rance le maillon paysager commun aux deux communes", il me paraît légitime, voire indispensable d'étendre la protection du SPR sur l'ensemble du coteau situé entre toute la partie est de la Promenade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

**Vue aérienne du secteur**

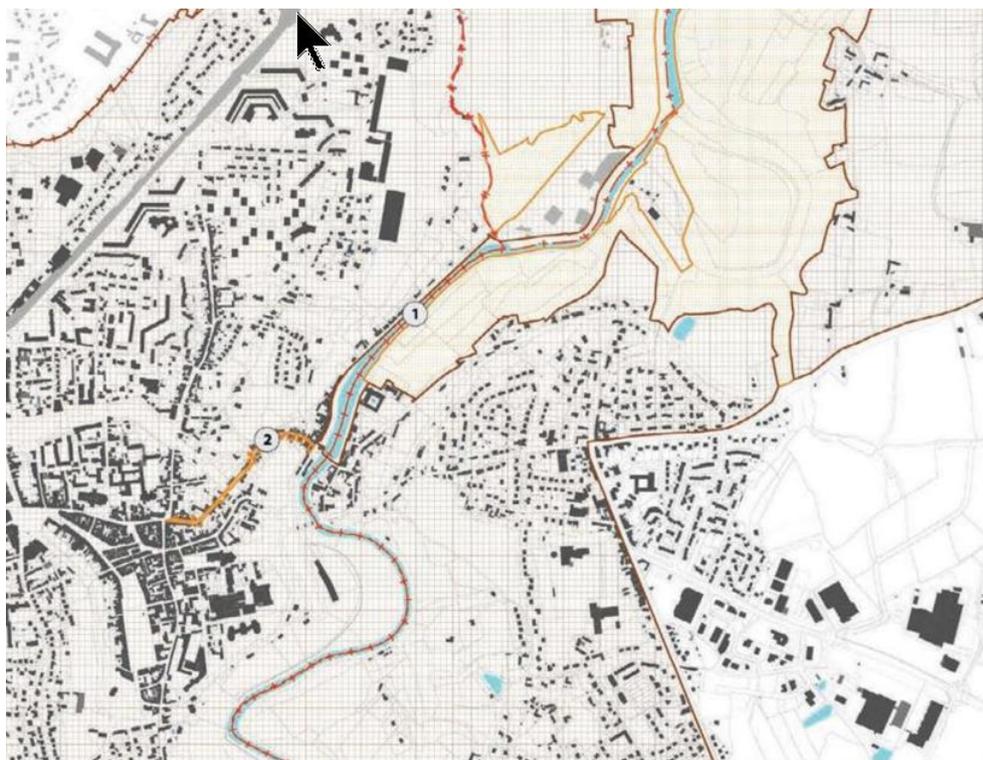


RAPPORT D'ENQUÊTE

le zonage du PLUIH



la carte des sites inscrits et classés



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

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

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

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

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

#### Question du commissaire enquêteur

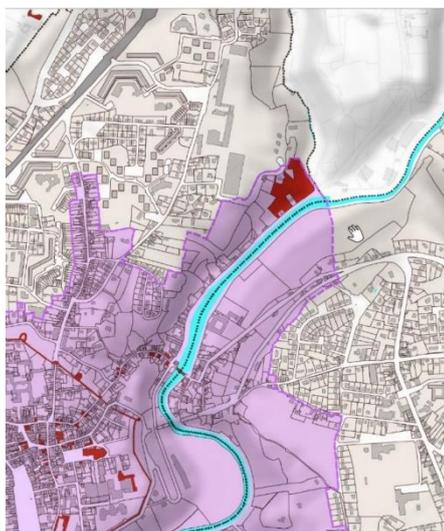
*Quelle est la réponse argumentée du maître d'ouvrage à la demande d'inclure dans le périmètre du SPR l'ensemble du coteau situé entre toute la partie est de la Promenade de la Fontaine des Eaux, les Combournaises, le lycée et les bords de Rance ?*

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

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

#### **Protection des coteaux de la Rance**

M. et Mme Yannick ANDRÉ dans les contributions OR7 et OR8, habitants de Dinan depuis un an, partagent en tous points, l'analyse de Monsieur Alain HULAUD (contribution n°1), admirent chaque jour la vallée de la Rance qu'il est absolument nécessaire de préserver.



### Commentaires du commissaire enquêteur

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

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

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

*Le PLUIH a classé zone naturelle de multiples espaces de la vallée de la Rance.*

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

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

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

Quatre observations approuvent l'extension du SPR

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

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

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

### Commentaires du commissaire enquêteur

*Le rapport de présentation (P. 238) fait le bilan de la concertation avec les habitants qui s'est déroulé du 16 septembre au 22 décembre 2021. Une plaquette « Focus Site Patrimonial Remarquable de Dinan - Lanvallay extension du périmètre livret de présentation de 20 pages a été diffusée.*

*Huit rendez-vous terrain ; visites, atelier et réunions thématiques ont permis de recueillir 108 témoignages (plus de 12 heures de paroles d'habitants (document focus P. 14).*

### Question du commissaire enquêteur

*Quels canaux d'informations (bulletins, articles de journaux, rubrique du site internet...) ont été utilisés pour convier les habitants à :*

- Participer à la concertation préalable
- Prendre connaissance du projet

**Réponse du maître d'ouvrage**

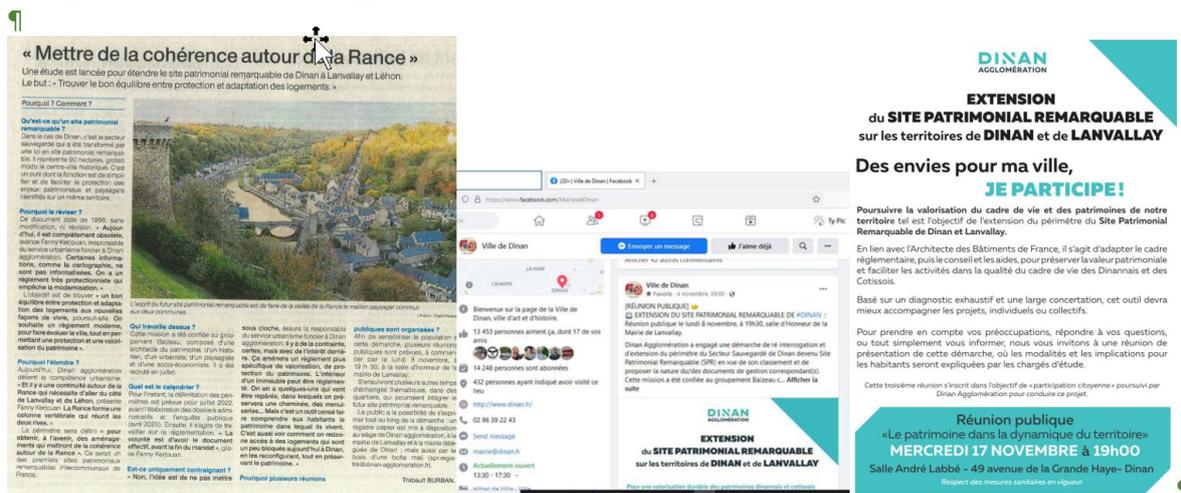
*Dinan Agglomération s'est chargée de mettre en place une large communication en 2021.*

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

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

*Tout au long de la démarche, un registre de concertation est à disposition du public. Les sites internet de la Mairie de Dinan, de la Mairie de Lanvallay et de Dinan Agglomération, les communiqués et articles de presse, les réseaux sociaux, les affiches dans les bâtiments publics et le CIAP ont été les supports de cette information.*

**Exemples de communication :**



Article-Ouest-France-le-05/11/2021- → Réseau-social-le-08/11/2021-.....Affichage-extérieur

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

Lors d'un échange oral durant la première permanence au siège de Dinan Agglomération, retranscrit en observation (OD1) dans le registre, relu par l'un des propriétaires lors de son second passage, deux propriétaires occupants, l'un à LÉHON louant 2 logements, l'autre à LANVALLAY s'interrogent sur l'intérêt d'étendre le périmètre du SPR dans un contexte :

- D'une application jugée incohérente des règles actuelles (lors de nouvelles autorisations d'urbanisme, obligations de faire incohérentes avec des éléments existants proches). Ce sujet a fait l'objet de deux observations. Voir le paragraphe " Des autorisations perçues inéquitables. Des obligations pas toujours respectées", ce chapitre XVII.
- D'un suivi des décisions quasi inexistant. Ce sujet a fait l'objet de deux observations. Voir le paragraphe " Contrôle des autorisations d'urbanisme", ce chapitre XVII.
- Ou l'extension sera de nature à accroître les investissements bénéficiant de la fiscalité Malraux pour des locations de courtes durées au détriment des habitants louant à l'année. Pour ce sujet voir le paragraphe « SPR et son extension, Défis, investissement pour les logements locatifs de courte durée » chapitre XVIII.

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

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

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

Étant donné le trafic trop intense sur le pont de Léhon, il semblerait pertinent d'avancer la réflexion sur la création d'une déviation permettant de désengorger la circulation sur cette petite zone, d'autant plus si elle devient classée en zone remarquable.

**Commentaires du commissaire enquêteur**

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

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

*Les sujets du trafic trop intense sur le pont de Léhon, l'accélération d'une étude de déviation font l'objet de questions au maître d'ouvrage dans le paragraphe "SPR, afflux touristique, circulation et stationnement" chapitre XVIII "Observations, commentaires, questions liés aux services de l'État, au commissaire enquêteur*



**Questions du commissaire enquêteur**

*Pour le maître d'ouvrage quels sont les avantages et les inconvénients du SPR ?*

**Réponse du Maître d'ouvrage**

*Le SPR est un projet de territoire transversal alliant patrimoine, urbanisme, environnement et enjeux sociétaux. Il est une reconnaissance d'un patrimoine architectural, urbain et paysager unique.*

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

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

*Bâtiments de France.*

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

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

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

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

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

### Commentaire du commissaire enquêteur

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

### SPR et organisation relative aux autorisations d'urbanisme

M. Alain HULAUD (OR1), ancien Adjoint à l'urbanisme commune de Dinan, rappelle la nature et le rôle d'une "commission technique d'urbanisme" que « nous avons mis en place, sous l'impulsion d'Yves STEFF, architecte du PSMV », qui réunissait deux fois par mois.

Les rôles de cette commission technique d'urbanisme étaient :

- D'assurer une concertation permanente entre les différents acteurs de l'urbanisme pour éviter les divergences d'interprétation
- D'évaluer sur des cas concrets l'application pratique des règles élaborées ou en cours d'élaboration pour le Secteur Sauvegardé,
- D'être disponibles une fois par mois et sans formalité préalable pour recevoir dans cette commission tout porteur de projet d'urbanisme

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

Il note avec satisfaction le conseil de la DRAC dans son avis que la collectivité se dote d'un conseil architectural pour accompagner les habitants et porteurs de projet.

Il préconise un conseil collégial maîtrisé par les élus :

- un organe de concertation permanente entre les différents acteurs de l'urbanisme,
- un organe très accessible d'accueil et de conseil de tout porteur de projet,
- un organe soucieux de la qualité architecturale des projets et du respect constant, y compris par la municipalité dans sa gestion des espaces publics, de l'esprit et des orientations du SPR.

### Commentaire du commissaire enquêteur

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

### Questions du commissaire enquêteur

Quelle est la réponse du maître d'ouvrage à la préconisation de l'organisation proposée ?

### Réponse du maître d'ouvrage

*Une commission technique existe à la Mairie de Dinan. Elle est composée d'élus (Adjoint à l'urbanisme, Adjointe en charge de la politique de développement durable, des paysages et des espaces verts, de la conseillère déléguée en charge des patrimoines), de l'Architecte des Bâtiments de France et des agents du service instructeur de la Ville. La DDTM ne fait donc plus partie de cette commission depuis la délégation de l'instruction des services de l'État à la commune en 2006. Cette commission se réunit deux fois par mois pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, les rendez-vous avec les porteurs de projets et les visites de site dans le cadre de l'instruction des demandes. Les permanences n'ont pas pour objet de faire du conseil architectural de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.*

*Quelle organisation le maître d'ouvrage prévoit-il pour l'élaboration d'une part du PSMV, d'autre part du PVAP ?*

### **Réponse du maître d'ouvrage**

*L'élaboration des outils de gestion du SPR va faire l'objet d'un marché en 2 lots :*

- *un lot pour la révision du PSMV*
- *un lot pour l'élaboration du PVAP*

*Dinan Agglomération lancera la consultation au cours du troisième trimestre 2023.*

### **Des autorisations perçues inéquitables. Des obligations pas toujours respectées**

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

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

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

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

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

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

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

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

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

### **Questions au maître d'ouvrage**

*Quelle est la réponse du maître d'ouvrage à la perception d'autorisation non équitable ?*

### **Réponse du maître d'ouvrage**

*La recherche de qualité dans les projets se traduit par des prescriptions architecturales dont le niveau d'exigence est effectivement logiquement plus élevé au sein du SPR et en cas de co-visibilité avec un Monument Historique.*

*Sur le bâti de moindre intérêt patrimonial ou situé dans des secteurs à faible enjeu, les prescriptions peuvent être plus souples, mais le règlement du PLUIH s'applique dans tous les cas.*

*Quelle(s) éventuelle(s) piste(s) pour diminuer cette perception négative ?*

### **Réponse du maître d'ouvrage**

*La communication et la concertation à venir dans le cadre de l'élaboration des outils de gestion permettront de sensibiliser les habitants aux enjeux du SPR et de donner des explications sur les contraintes qui sont applicables pour certains secteurs et pas pour d'autres.*

### **Contrôle des autorisations d'urbanisme**

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

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

### **Questions du commissaire enquêteur**

*Une vérification de la conformité de la réalisation à l'autorisation d'urbanisme est-elle réalisée ?*

*Si oui pour quel(s) type(s) d'autorisation ?*

*Sinon, le maître d'ouvrage planifie-t-il un certain contrôle ? De quelle nature, sur quel(s) type(s) d'autorisations ?*

### **Réponse du maître d'ouvrage**

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

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

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

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

### **Demande d'associer des représentants des propriétaires habitants au processus d'évolution du SPRSPR**

Ces deux propriétaires habitants ont instamment demandé oralement que des représentants des propriétaires habitants soient réellement associés à l'élaboration des plans de gestion du SPR, à leurs évolutions et à leur application.

### **Questions du commissaire enquêteur**

*Quelle est la réponse du maître d'ouvrage à cette demande ?*

*En cas de réponse positive, selon quelle modalité ?*

### **Réponse du maître d'ouvrage**

L'intégration à la CLSPR de propriétaires occupants n'est pas envisageable en l'état, car contraire à la composition de la CLSPR telle que prévue à l'article D631- du code du patrimoine. En revanche, ces deux propriétaires pourraient être informés des temps de concertation et de médiation qui seront programmés durant l'élaboration des outils de gestion, soit dans le cadre de la communication

générale qui sera faite, soit de façon individuelle si elles donnent leurs coordonnées à la chargée de projet du SPR.

### **Absence du moulin du duc de Dinan dans le DOSSIER**

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

### **Questions du commissaire enquêteur**

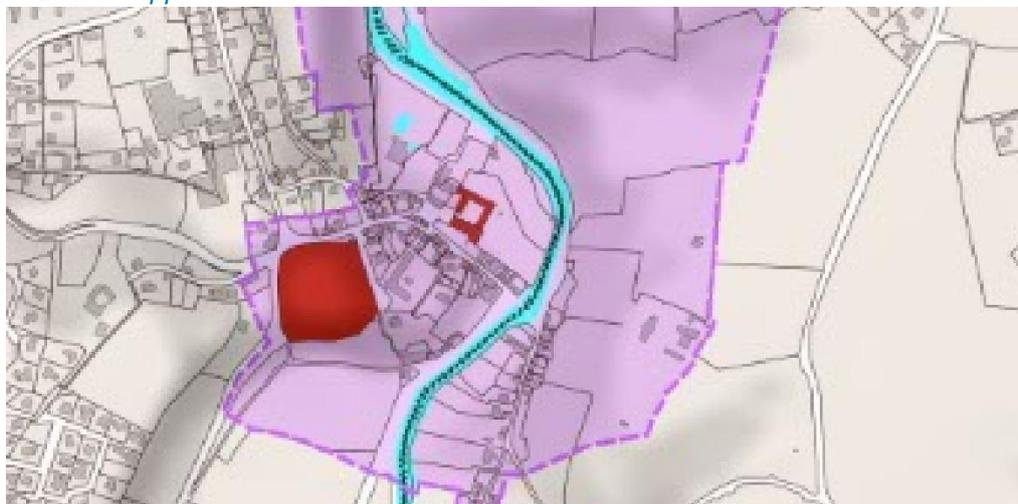
*Quelle est la réponse du maître d'ouvrage à cette question ?*

### **Réponse du Maître d'ouvrage**

*Une partie de la rue de Moulin au Duc et l'ancien moulin sont intégrés au périmètre SPR. Il est bien identifié comme bâti notable sur la carte des particularités patrimoniales de l'étude préalable.*

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*L'identification comme bâti notable se situe dans le plan de repérage des degrés patrimoniaux du bâti P. 235 du rapport.*



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

#### **Un SPR soucieux des résidents. Panneaux photovoltaïques**

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

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

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

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

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

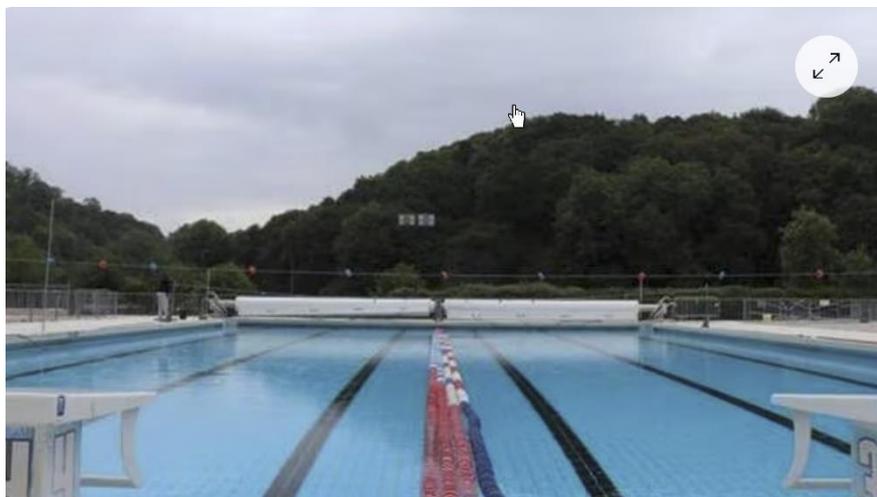
**Valoriser le patrimoine en s'inscrivant dans le cadre du projet de Parc Naturel Régional « Vallée de la Rance et Côte d'Émeraude ». Favoriser le tourisme fluvial**

M ; et Mme Yannick ANDRÉ, (OR8), estime qu'il faut valoriser le patrimoine qui porte l'identité du territoire : en s'inscrivant dans le cadre du projet de Parc Naturel Régional « Vallée de la Rance et Côte d'Émeraude », La Rance doit couler dans un écrin protégé de sa source jusqu'à l'estuaire.

Ils estiment qu'il faut favoriser le tourisme fluvial non seulement pour les touristes, mais aussi pour les habitants de Dinan et des communes environnantes. Les bateaux électriques sont peu polluants et cette activité apporte calme et fraîcheur tout en concourant à l'économie touristique.

**Demande de classer la piscine des Pommiers monument historique**

M. Charlie Le Quintec (OR11) demande que la piscine des Pommiers soit classée monument historique



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

**Commentaire du commissaire enquêteur**

*Cette piscine a 56 ans. Sa fermeture a été décidée par Dinan Agglomération qui devrait avoir lieu corrélativement à la mise en service de la nouvelle piscine communautaire (cf. conseil du 28 avril 2022).*

*La demande de protection au titre des monuments historiques fait l'objet d'une procédure spécifique qui peut émaner du propriétaire du bien, de l'affectataire, ou de toute personne y ayant intérêt (collectivité territoriale, association de défense du patrimoine, services de l'État, etc.).*

*Cette demande est portée à la connaissance du maître d'ouvrage dans le RAPPORT d'ENQUÊTE, mais est hors sujet par rapport à l'extension du périmètre du SPR.*

**Limitier les hauteurs des constructions sur les coteaux de DINAN-LANVALLAY via une revision du PLUIH**

Observation OR8 de M. et Mme Yannick ANDRÉ

*« Sans interdire une urbanisation modérée (nous sommes très heureux d'avoir été accueillis à Dinan), il paraît nécessaire de maîtriser les hauteurs de construction et d'engager une révision du PLU afin de modifier le règlement d'urbanisme actuellement en vigueur dans le secteur concerné ». (les coteaux de Lanvallay et de Dinan).*

**Commentaire du commissaire enquêteur**

*Les espaces inclus dans le SPR feront l'objet d'un règlement qui traitera notamment de la limitation des hauteurs. Hors SPR, de nombreux espaces sont classés en zone naturelle, espaces boisés classés par le PLUIH.*

*Cette observation est portée à la connaissance du maître d'ouvrage dans le RAPPORT d'ENQUÊTE, mais est hors sujet par rapport à l'extension du périmètre du SPR.*

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

L'observation OR4 (Mme Christine BOUCHENEB) demande que les zones à urbaniser tiennent compte du caractère architectural des maisons environnantes

**Commentaire du commissaire enquêteur**

*Il s'agit d'une zone AUH1 en bordure des rues Chateaubriand et des Ursulines, avec un projet de logements ayant une architecture moderne à proximité immédiate de maisons anciennes.*

*Cette observation, préoccupation compréhensible de riverain, est portée à la connaissance du maître d'ouvrage dans le RAPPORT d'ENQUÊTE, mais est hors sujet par rapport à l'extension du périmètre du SPR.*

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

Mme Christine BOUCHENEB (OR4) propose la gestion suivante de la circulation pour limiter la circulation et favoriser les modes doux.

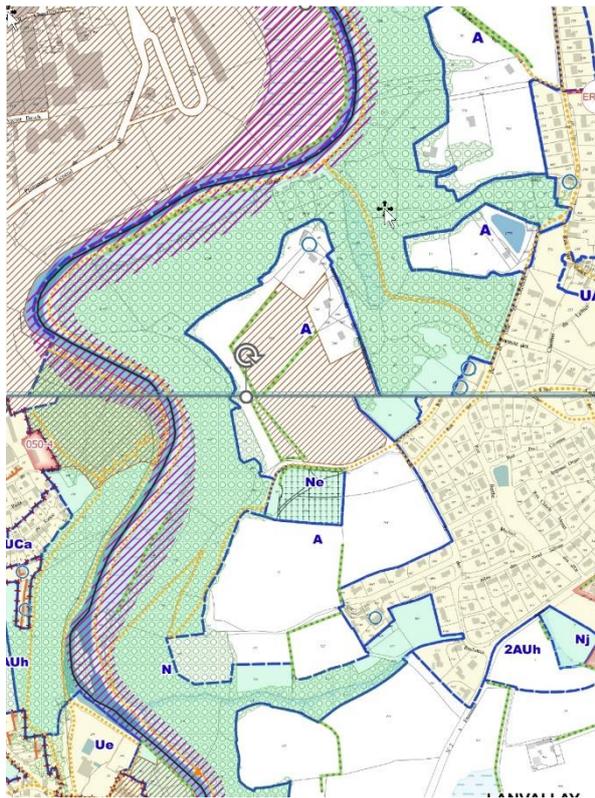
- 1- fermer le quai côté Lanvallay quand il l'est côté Dinan et en informer les conducteurs dès le haut de la rue de la Madeleine; ne pas les laisser descendre pour devoir remonter le Grand Chemin, mais les faire passer par le viaduc, cela réduirait la circulation*
- 2- orienter les voitures qui ne vont pas rester au port vers une autre direction, cela désengorgerait le vieux pont et permettrait aux piétons de savourer le paysage*

**Commentaire du commissaire enquêteur**

*Cette observation est portée à la connaissance du maître d'ouvrage dans le RAPPORT d'ENQUÊTE, mais est hors sujet par rapport à l'extension du périmètre du SPR.*

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

*L'observation OR14, favorable à l'extension de la sauvegarde du patrimoine remarquable de Dinan-Lanvallay, souhaite que soient clairement préservées... les vues remarquables sur Dinan depuis Lanvallay. Cela nécessite de ne pas transformer les terrains agricoles en terrains constructibles, autour de la Ville ès Olivier et des Rochettes.*



**Commentaire du commissaire enquêteur**

*Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et de l'Habitat (PLUIH) de Dinan Agglomération protège fortement ces secteurs avec les zonages de type Agricole, Naturel et Espaces Boisés Classés.*

**Décharge sur les hauteurs de Lanvallay recouverte. Quid de la dépollution ?**

Les observations OR 9 et OR12 indiquent "il y a une décharge sur les hauteurs de Lanvallay qui a été recouverte (selon OR12 il y a plusieurs années), en faisant référence à celle d' Ouessant qui a été dépolluée.

L'OR9 pose la question : est-elle polluante ?"

L'OR12 pose la question : qui va dépolluer celle de Lanvallay ?

**Commentaire du commissaire enquêteur**

*Cette observation est portée à la connaissance du maître d'ouvrage dans le RAPPORT d'ENQUÊTE, mais est hors sujet par rapport à l'extension du périmètre du SPR (la décharge serait au sein de l'extension du SPR et non pas en limite du périmètre).*

**Désenvasement de la Rance**

Mme Christine BOUCHENEB (OR3) demande une participation active à la politique de désenvasement de la Rance maritime pour permettre à tous les bateaux de remonter jusqu'à Dinan, leur présence participe au caractère remarquable du site.

Il faudrait que le maire de Lanvallay rejoigne l'association...

**Commentaire du commissaire enquêteur**

*Cette observation est portée à la connaissance du maître d'ouvrage dans le RAPPORT d'ENQUÊTE, mais est hors sujet par rapport à l'extension du périmètre du SPR.*

**Autres observations hors sujet**

Dans l'observation OR9 :

la ville de Dinan fait des travaux sans autorisation POURQUOI ?

Un syndicat des propriétaires par quartier devrait être créé.

Le rassemblement des deux communes réduit les services sur Léhon

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

## **XVIII. OBSERVATIONS, COMMENTAIRES ET QUESTIONS LIÉS SOIT AUX AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT SOIT AU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

### **Le secteur de la gare hors SPR**

Le projet d'extension du SPR n'inclut volontairement pas la gare.

La DRAC dans son avis en date du 8 mars 2023 attire l'attention « *Promettre pour le monument historique de la gare de Dinan, hors du périmètre SPR, la conservation d'un écrivain, ensemble patrimonial cohérent par un périmètre délimité des abords (PDA), c'est admettre la juxtaposition de deux dispositifs de protection patrimoniale de nature distincte, générant pour ce dernier des avis uniquement fondés sur l'expertise de l'ABF, sans l'appui du socle réglementaire.*

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

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*Le service d'urbanisme de Dinan travaille actuellement sur l'ajustement de 2 Périmètres Délimités des Abords (PDA) dont le PDA associé à la gare.*

### **Question du commissaire enquêteur**

*Quelle sera l'évolution de la protection du monument historique de la gare ? Selon quel calendrier ?*

### **Réponse du maître d'ouvrage**

*Un travail est actuellement mené en interne par la ville de Dinan en vue de l'élaboration d'un PDA autour de la Gare. L'ABF est associé. Le résultat de cette réflexion sera rendu courant septembre 2023. En parallèle, le marché pour l'élaboration des outils de gestion du SPR prévoit une mission optionnelle pour l'élaboration de deux PDA (début de mission 1er semestre 2024).*

### **Périmètre d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France. PDA hors SPR. Inconvénient d'un PDA hors SPR**

Le rapport de présentation P. 276 observe que :

- Les abords de protection des monuments historiques hors du projet de périmètre du SPR portent parfois sur des quartiers récents dénués d'intérêt patrimonial . Il conviendrait de les écarter du dispositif patrimonial et de ses obligations par l'étude d'un Périmètre Délimité des Abords. Celui-ci permettrait néanmoins de maintenir une veille et un niveau d'exigence sur le devenir des quartiers de qualité non pris en compte par le SPR.
- Les abords de protection du Calvaire du Saint-Esprit situé à Dinan, au carrefour de l'avenue du même nom et de l'avenue de La Grande Haye, et portant sur 79 ha, pourraient aussi être revus. En effet, celui-ci a été replacé à cet endroit et les quartiers pavillonnaires qui l'entourent ne présentent pas de qualité patrimoniale immédiate.

### **Inconvénient d'un PDA hors SPR**

La DRAC dans son avis en date du 8 mars 2023 *relatif à l'extension du SPR attire l'attention sur le fait que dans un PDA les avis de l'ABF sont uniquement fondés sur son expertise, sans l'appui du socle réglementaire.*

**Commentaire du commissaire enquêteur**

*Le règlement d'un PSMV ou PVAP est un élément de référence commun pour l'ABF et les porteurs de projet, facilitant l'adéquation d'un projet aux prescriptions. Les obligations pour le porteur de projet sont clairement définies.*

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

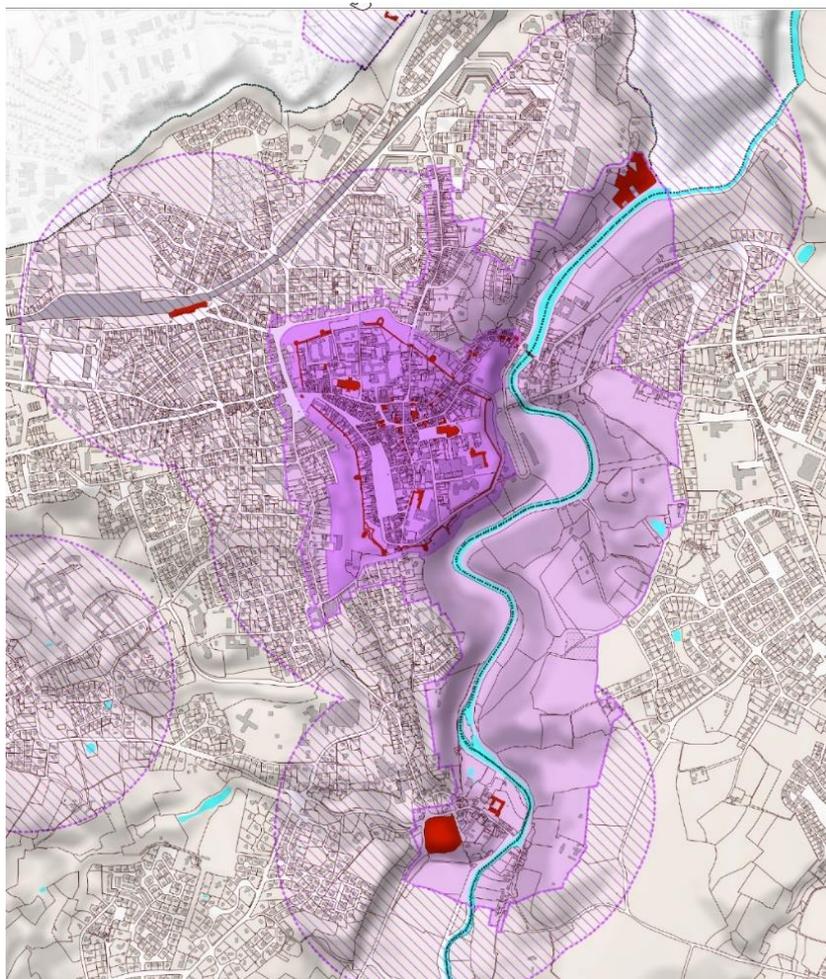
M. Patrick LE BRIS, Architecte des Bâtiments de France, lors d'un échange le 27 juillet, rappelle que les PDA supprimés pour les monuments historiques inclus dans une ZPPAUP et AVAP ont été réintroduits par la loi de juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine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

Il souhaite que des PDA hors SPR soient diminués.

Le service d'urbanisme de Dinan travaille actuellement sur l'ajustement de 2 Périmètres Délimités des Abords (PDA) ;

- PDA associé à la Gare,
- PDA associé au Calvaire du Saint-Esprit.

Le sujet de la gare fait l'objet d'un paragraphe spécifique "Le secteur de la gare hors SPR. OAP ou PDA"  
Lors d'un échange le 27 juillet, le maire de Dinan M. Didier Lechien a fait référence à une éventualité pour le PDA associé au château de Léhon.



**Commentaire du commissaire enquêteur**

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

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

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

#### **Questions du commissaire enquêteur**

*Quelle sera l'évolution de la protection du monument historique Calvaire du Saint-Esprit? Selon quel calendrier ?*

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

*Un travail est actuellement mené en interne par la ville de Dinan en vue de l'élaboration d'un PDA autour du Calvaire du Saint-Esprit. L'ABF est associé à ce travail. Le résultat de cette réflexion sera achevé courant septembre 2023.*

*En parallèle, le marché pour l'élaboration des outils de gestion du SPR prévoit une mission optionnelle pour l'élaboration de deux PDA (début de mission 1er semestre 2024).*

*Quelle est la position du maître d'ouvrage sur : revoir à la baisse ou supprimer des Périmètres Délimités des Abords hors SPR liés à des monuments historiques dans le SPR ?*

*En cas de réponse positive, selon quelle perspective ?*

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

*La commune de Dinan réfléchit et travaille à la création de deux PDA (Gare et calvaire du Saint-Esprit). La suppression des périmètres autour de monuments historiques du SPR sera à questionner à l'occasion de l'étude d'élaboration des PDA et de la révision du PLUI à venir.*

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

*L'inspecteur des Patrimoines M. Philippe Hénault a préconisé devant le CNPA que la protection des faubourgs qualitatifs soit assurée par le PLUIH afin d'assurer une continuité avec le SPR.*

*Une possibilité exprimée par l'inspecteur du patrimoine M. Philippe HENAUULT devant la CNPA. et par l'architecte des bâtiments de France oralement est dans le PLUIH d'avoir recours à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme permettant de protéger les éléments patrimoniaux, paysagers, des sites...*

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

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

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

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

*Par exemple, dans le PLU de Lorient, l'OAP est organisée selon un ordre chronologique en quatre époques : le patrimoine archéologique, le patrimoine classique, le patrimoine du début du XXe siècle, le patrimoine de reconstruction. Pour d'une part les éléments remarquables, d'autre part, hors ceux-ci,*

*pour chacune des 4 époques, 6 types de préconisations sont établies concernant par exemple l'aspect extérieur, les extensions, la rénovation thermique, les constructions neuves, les abords...*

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

*Sauf erreur, la protection et la valorisation des faubourgs qualitatifs de Dinan paraissent incluses présentement dans les PDA.*

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

#### **Questions du commissaire enquêteur**

*La protection et la valorisation des faubourgs qualitatifs de Dinan sont-elles totalement assurées par les PDA actuels ?*

*Si ce n'est pas le cas, le maître d'ouvrage planifie-t-il la protection dans le PLUIH des faubourgs qualitatifs aujourd'hui non protégés ?*

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

*Les périmètres des abords de Monuments Historiques protègent les faubourgs qualitatifs de Dinan.*

*Quelle est la position du maître d'ouvrage sur une intégration dans le PLUIH des éléments patrimoniaux à protéger actuellement inclus dans les portions de PDA hors SPR corrélativement à la diminution de leur périmètre ou à leur suppression ?*

*En cas de réponse positive, étant donné le travail d'analyse architecturale important déjà effectué dans le cadre du projet d'extension du SPR, selon quelle perspective ?*

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

*Un travail est actuellement mené en interne par la ville de Dinan en vue de cartographier les bâtis patrimoniaux situés hors SPR sur la base de l'étude préalable et d'autres sources très riches. Le résultat de cette réflexion sera produit courant septembre 2023. L'objectif est de les intégrer à la révision du PLUi à venir par l'application de l'article L151-19 CU.*

*L'idée de créer des OAP patrimoniales dans les anciens faubourgs de Dinan et de Lanvallay est intéressante. La réflexion sera portée lors de la révision du PLUi.*

#### **Développer le conseil architectural en lien avec le SPR**

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

#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*Dinan Agglomération a mis en place un conseil architectural largement sollicité et apprécié.*

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

*Le conseil architectural est un service gagnant - gagnant.*

*L'ABF indique que ses permanences de conseil architectural se traduisent par la quasi-inexistence de recours.*

*Lors d'un échange le 27 juillet, le maire de Dinan, M. Didier Lechien avait quelques réserves en indiquant que le service d'urbanisme effectuait cette mission et que la commune avait des moyens financiers limités.*

#### **Question du commissaire enquêteur**

*Un conseil Architectural pour DINAN – LANVALLAY, ayant pour domaine principal le SPR, sera-t-il mis en place ?*

*Si oui, dans quel délai ?*

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

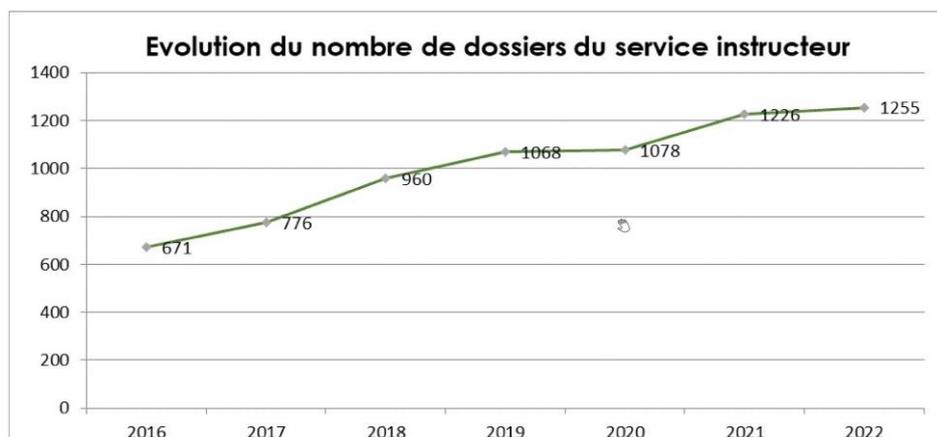
*Le conseil architectural est actuellement effectué par le CAUE des Côtes-d'Armor à l'échelle de Dinan Agglomération. L'idée d'un conseil architectural dédié au SPR est pertinente et nécessite un arbitrage.*

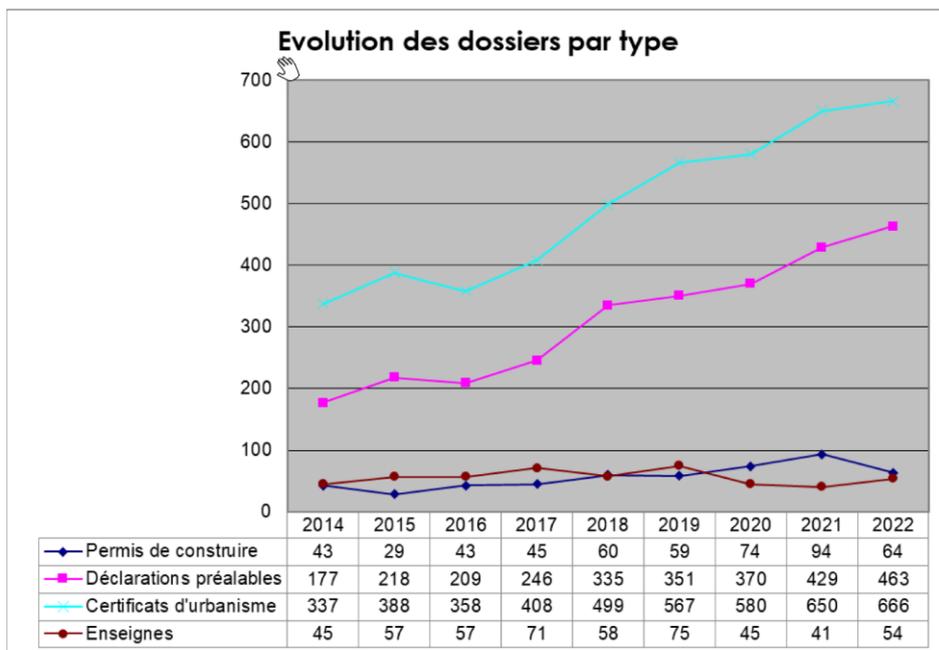
#### **Instruction des autorisations d'urbanisme des communes de DINAN et LANVALLAY et SPR**

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

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

La commune de Dinan instruit les autorisations d'urbanisme. Le service est constitué de 5 personnes, dont 4 instructrices.





L'accompagnement en amont des projets s'effectue :

- Lors des demandes de certificats d'urbanisme opérationnels
- Lors du dépôt d'avant-projets, plus d'une centaine par an (112 en 2022).

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

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

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

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

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

#### Commentaire du commissaire enquêteur

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

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

*Au-delà du conseil architectural, sujet développé dans le paragraphe précédent, exemples d'éventuelles pistes de fluidification : mutualiser entre collectivités en cas de volume substantiel des instructions spécifiques (liées à une réglementation patrimoniale PSMV, PVAP), à des opérations complexes telles que des permis d'aménager...).*

#### Question du commissaire enquêteur

*Quelles sont les appréciations du maître d'ouvrage et de la commune de Dinan sur l'organisation de l'instruction des autorisations d'urbanisme et sur une éventuelle évolution, selon quelle suite ?*

#### Réponse du maître d'ouvrage

*Le service instructeur de la ville de Dinan continuera à instruire les dossiers sur la partie SPR de la commune.*

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

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

*La question des moyens humains se posera.*

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

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

M. Bertrand Hervier représentant de la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages à la CNPA demande lors de la session du 16 mars 2023 pourquoi le SPR se superpose, sur 6 hectares, avec le site classé, les effets juridiques du site classé ne s'effaçant pas lorsqu'il est couvert par un SPR. Le bureau d'étude explique que la superposition de ces deux périmètres a permis de ne pas créer un détour au sein du SPR

L'Architecte des Bâtiments de France des Côtes-d'Armor M. Patrick Le Bris a estimé devant la CNPA que « extension du SPR remet en cause la pertinence du site inscrit de l'estuaire de la Rance; l'urbanisation, qu'il n'a pu contenir, conduit à réinterroger son périmètre. Cette réflexion doit être engagée pour clarifier la gestion des espaces de Dinan-Léhon et Lanvallay »

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

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

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

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

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*Comme le précise le rapport de présentation P. 271, les servitudes d'utilité publique des sites classés et inscrits ne s'appliquent pas aux immeubles dans un SPR :*

*Article L 632-3 du code de patrimoine :*

*Les servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article [L. 341-1](#) du code de l'environnement ne sont pas applicables aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable.*

*l'article L 341-1-1 du code de l'environnement précise « Les servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article [L. 341-1](#) ne sont applicables ni aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ni aux immeubles protégés au titre des abords ou situés dans un site patrimonial remarquable défini au livre VI du [code du patrimoine](#). »*

### Carte des sites classés et inscrits



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

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

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

#### Questions du commissaire enquêteur

À titre de clarification, les appréciations :

- une large partie de Dinan est en site inscrit « vallée de la Rance »
- Le SPR recouvre sur 6 hectares le site classé « l'estuaire de la Rance »

Sont-elles exactes ?

#### Réponse du maître d'ouvrage

L'EPCI et les deux communes partagent ce constat.

En juillet 2023, les Maires de Dinan et de Lanvallay ont sollicité la DREAL pour commencer à engager la réflexion sur la réinterrogation du périmètre du site inscrit.

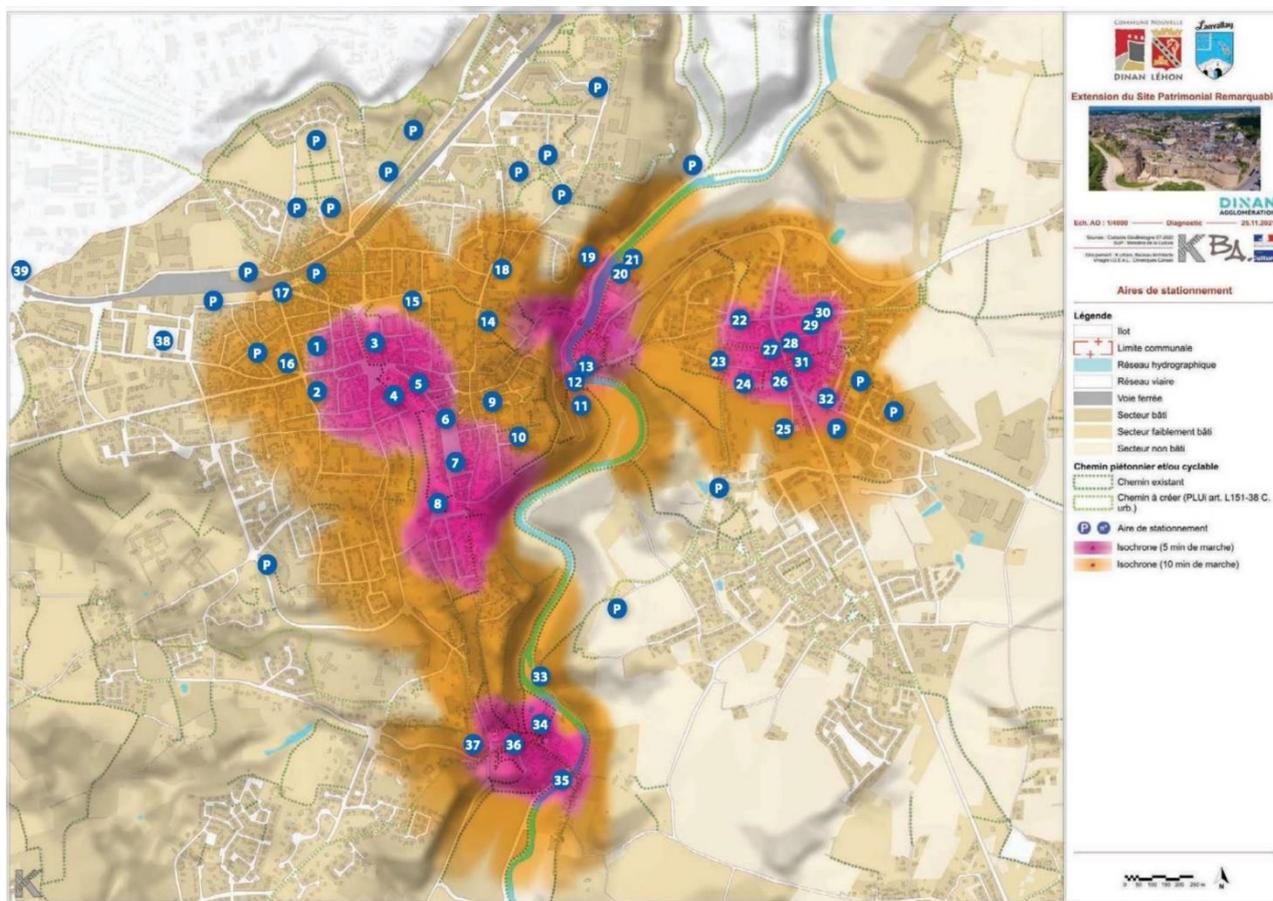
Quelle sera la demande sur l'évolution du périmètre du site inscrit concerné ?

#### Réponse du maître d'ouvrage

Le travail de la DREAL et de l'UDAP permettra de répondre à cette question.

### **SPR, afflux touristique, circulation et stationnement**

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



Rapport P. 115 carte des aires de stationnement

Cinq observations posent, chacune de façon différente, le problème de circulation, pointe l'insuffisance des parkings et de la signalétique, l'engorgement de la circulation à Léhon :

- La première (OR4) circulation sur le pont du port
- La deuxième (OR5) circulation sur le pont de LÉHON
- La troisième (OD1) sur le problème du stationnement à LÉHON et une réflexion à mener pour désengorger le secteur de la rue Anne.
- La quatrième (OR6) sur les difficultés de circulation dans Dinan et ses extérieurs avec les pollutions associées (visuelle, olfactives, détérioration de la qualité de l'air...)
- La cinquième (OR9) indique que les aménagements publics ne sont pas suffisants ( parking, signalétique)

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

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

*Le rapport de présentation cite P. 114 de façon incomplète des enjeux*

- *Fléchage des parkings et indication du nombre de places disponibles*

- Valorisation des itinéraires entre stationnement et lieux emblématiques
- Besoin éventuel de parc relais avec navettes lors des périodes de pointe ?

*La circulation paraît difficile en période touristique intense. À différents endroits, des panneaux indiquent l'occupation de parkings.*

*Des villes accueillant des flux touristiques importants ont mis en place un dispositif de parcs relais (park and ride). Interrogé, le maire de Dinan M. Didier Lechien indique que la commune a recours à des parkings complémentaires qui demeurent insuffisants (stationnements dans des établissements scolaires...) notamment lors d'événements tels que la fête des remparts. Les espaces mobilisables pour des parcs relais se situent plutôt dans les communes voisines.*

*Une observation préconise de réfléchir à des déviations de désengorgement.*

*L'intérêt d'étudier une déviation locale au niveau de Léhon avec la création d'un pont d'ampleur limité a été évoqué par le maire de Lanvallay M. Bruno Ricard lors d'un échange le 18 juillet et avec le maire de Dinan M. Didier Lechien le 27 juillet.*

#### **Questions du commissaire enquêteur**

*L'identification des parkings et leur fléchage sont-ils suffisants, satisfaisants ?*

*Sinon, des évolutions sont-elles prévues ?*

*Dans ce contexte d'extension du SPR, des réflexions sur la circulation et le stationnement dans les communes de Dinan et Lanvallay ont-elles été menées ou le seront-elles faisant le point sur le stationnement & la circulation et déterminant les évolutions à opérer ?*

*Quelle est la position du maître d'ouvrage sur une étude de mise en place d'un dispositif de parc relais lors des périodes d'afflux touristique intense ?*

*En cas de position favorable, selon quelle échéance ?*

*Est-il utile et important ou pas de faire une étude sur une déviation locale dans le secteur de LEHON avec la mise en place d'un pont ? Si oui, selon quelle échéance ?*

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

*Bien que ces questions peuvent apparaître hors sujet par rapport à l'extension du périmètre du SPR, des éléments de réponse sont apportés.*

*Le SPR n'est pas un label de valorisation du patrimoine. C'est un document d'urbanisme et de protection du patrimoine. Il n'est donc pas un vecteur de trafic routier supplémentaire.*

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

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

*La commune de Lanvallay met en place pendant la saison estivale une signalétique spécifique afin d'orienter les automobilistes vers les parkings des écoles et de la salle des sports. De là, il est facile de*

*se rendre au port ou dans le centre historique de Dinan soit par le transport en commun gratuit (DINAMO) soit à pied (15 minutes de marche).*

*Par ailleurs, la commune de Lanvallay met en place pendant la forte affluence estivale, un plan de circulation spécifique dans le port. L'objectif est de favoriser la piétonnisation du quai Talard. Par ailleurs, sur cette même période, seuls les riverains sont autorisés à stationner au port côté Lanvallay par arrêté municipal.*

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

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

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

#### **Questions du commissaire enquêteur**

*Les locations de courte durée sont-elles à Dinan un problème actuel ou à venir ?*

*La municipalité de DINAN a-t-elle mis en place ou envisage-t-elle des mesures de cadrage sur les locations de courte durée ?*

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

*Bien que ces questions peuvent apparaître hors sujet par rapport à l'extension du périmètre du SPR, des éléments de réponse sont apportés.*

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

### **Opération de Revitalisation du Territoire et SPR**

Le rapport de présentation fait référence P. 272 à :

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

#### **Question du commissaire enquêteur**

*Quels sont les effets attendus de cette Opération de Revitalisation du Territoire concernant le SPR ?*

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

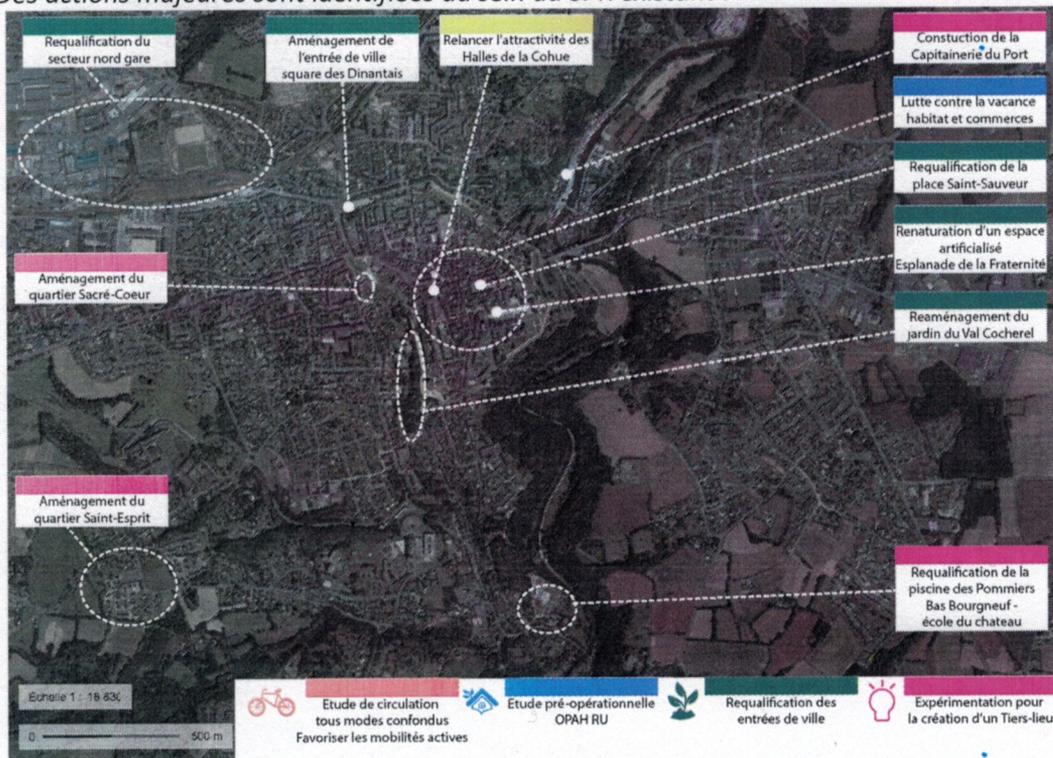
*Dans la convention-cadre Petites Villes de Demain valant opération de revitalisation du Territoire, 5 axes stratégiques sont identifiés :*

- *Axe stratégique n°1 : Renforcer la dynamique commerciale en centralité*

RAPPORT D'ENQUÊTE

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

Des actions majeures sont identifiées au sein du SPR existant :



Le 25 août 2023

Y. Guéniot

Yves Hubert GUÉNIOT  
Commissaire enquêteur