

Communauté d'Agglomération de Lannion Trégor Communauté

Ville de Lannion

Site Patrimonial Remarquable

Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

Enquête publique du lundi 16 septembre 2024 au vendredi 18 octobre 2024.

Commissaire-enquêteur : Raymond LE GOFF

Désigné par M. Le Président du Tribunal Administratif de Rennes, par décision du 03/07/2024.

Organisation de l'enquête publique

Arrêté de M. Le Président de Lannion-Trégor communauté en date du 31 Juillet 2024.

2

Partie consacrée aux conclusions et à l'avis du commissaire-enquêteur.

Table des matières

Département des Côtes d'Armor	1
Ville de Lannion	1
Site Patrimonial Remarquable.....	1
Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine	1
Conclusions et Avis.....	3
Préambule :	3
I- Les références au cadre réglementaire.....	3
1- L'historique de l'instauration du site patrimonial remarquable :	3
2- Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, un outil de gestion :	3
II- L'approche de l'élaboration du projet.	6
1- La collecte et la caractérisation des données de connaissance du territoire :	6
2- Les servitudes préexistantes :	7
3- Les enjeux retenus:.....	7
III- L'appréhension du projet	8
1- Le périmètre et les secteurs du Site Patrimonial Remarquable :	8
2- Le règlement graphique :	8
2-Le règlement graphique :	9
3- Le règlement écrit :	14
IV- Les avis des Personnes publiques associées	15
V- L'analyse des observations.....	16
1- Les remarques préliminaires du Commissaire-enquêteur	16
2- Les Observations recueillies et les réponses de la Collectivité:	17
VI- Conclusions et avis du commissaire-enquêteur.....	27

Conclusions et Avis

Préambule :

A la suite du rapport dressé en première partie, sur un document séparé, vient cette seconde partie qui porte sur **les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur** au sujet de la mise en œuvre du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine du Site Remarquable de la Commune de LANNION.

Le projet est porté par la Communauté d'Agglomération de Lannion-Trégor Communauté, compétente en matière d'urbanisme, et de manière associée par la Ville de Lannion.

Elle s'articule de la manière suivante :

- 1- Les références au cadre réglementaire
- 2- L'approche de l'élaboration du projet
- 3- L'appréhension du projet
- 4- Les avis des personnes publiques associées
- 5- L'analyse des observations

Avant de déboucher sur mes conclusions et l'avis final. Dans chacune des parties figurent un ou plusieurs encadrés dans lesquels j'exprime particulièrement mes appréciations.

I- Les références au cadre réglementaire

1- L'historique de l'instauration du site patrimonial remarquable :

Quelques dates qui ont jalonné son aboutissement :

- En 1984, une étude ZPPAUP est lancée mais n'aboutit pas,
- En 2009, l'étude d'une AVAP est engagée puis abandonnée,
- En 2015, débute la réalisation d'un guide « Lannion 2030 »,
- En 2019, Lannion-Trégor Communauté (désormais compétente en matière d'urbanisme) prescrit, par délibération du 25 juin 2019, la mise en œuvre d'une procédure visant à définir et par suite à instaurer un Site Patrimonial Remarquable sur LANNION,
- Pour ce faire un diagnostic historique, urbain, paysager et architectural est mené de concert entre la Ville de LANNION, Lannion-Trégor Communauté, l'Architecte de Bâtiments de France et la Direction Régionale des Affaires Culturelles,
- Une enquête publique s'est déroulée en septembre 2022,
- Et, pour clore le tout **un arrêté ministériel, en date du 6 janvier 2023, instaure le Site Patrimonial Remarquable de Lannion.**

Appréciations du Commissaire-enquêteur :

La genèse de l'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine s'appuie, par conséquent, sur une dialectique qui s'est mise en œuvre sur un temps long.

2- Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, un outil de gestion :

a- Les éléments de références :

Tout d'abord, la loi du 7 juillet 2016, relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine a institué « Les sites patrimoniaux remarquables » et créé 2 outils de gestion possible, soit :

- le plan de Sauvegarde et de mise en valeur (document à visée patrimoniale),
- le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (instituant des servitudes patrimoniales).

Ensuite en 2023, le conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté a lancé, par délibération du 14 mars 2023, la procédure d'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.

Enfin, ainsi que le prévoit l'art. L631.3 du Code du patrimoine il a institué lors de cette même séance une commission locale du Site Patrimonial Remarquable de Lannion, commission composée de représentants de la Communauté d'Agglomération, de la Ville, de l'Etat et des associations œuvrant dans le champ de la protection, promotion et mise en valeur du patrimoine, ainsi que des personnalités qualifiées.

b- Le schéma de la procédure :

Il importe de préciser que :

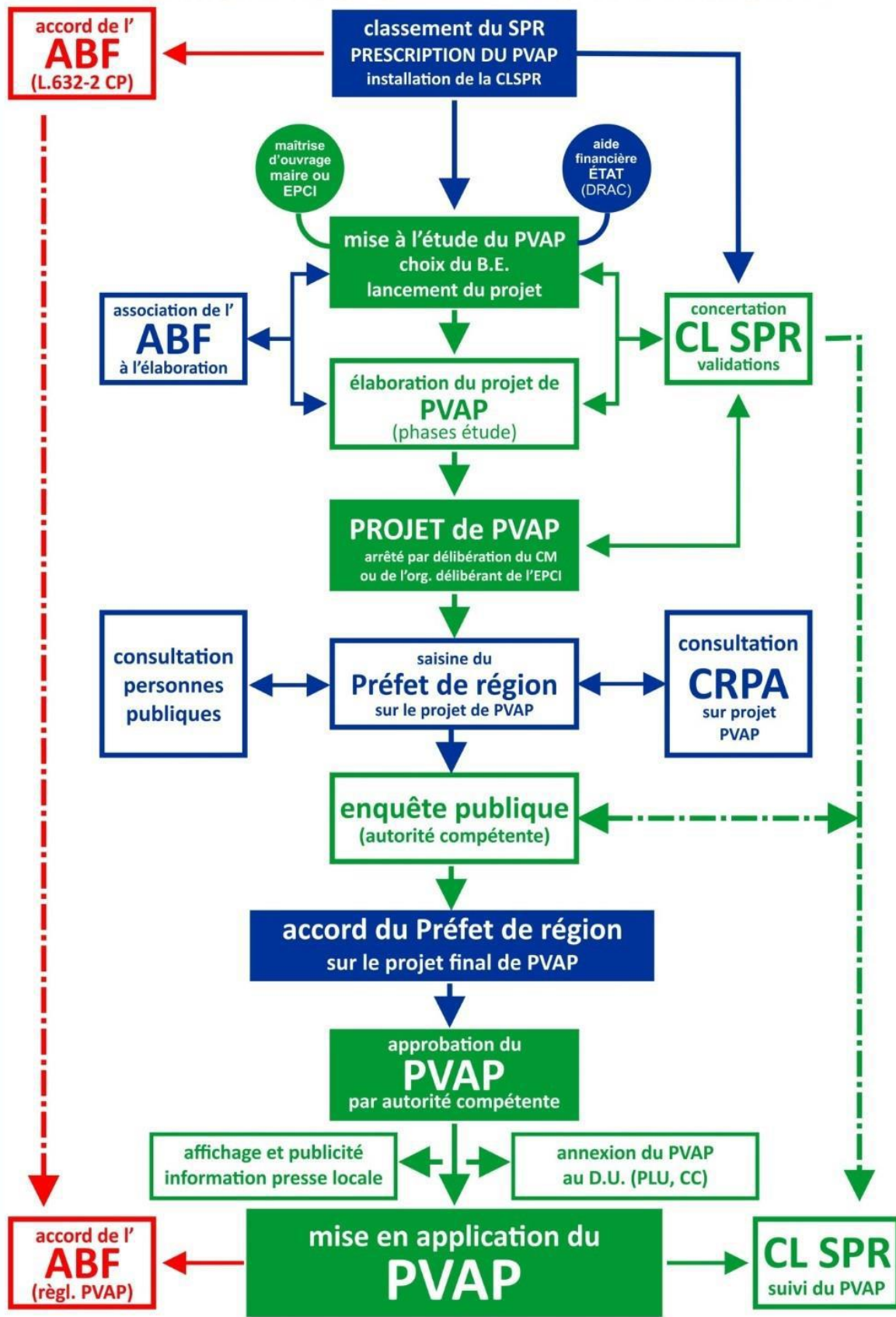
¹La procédure d'élaboration d'un PVAP est une procédure décentralisée mais sa mise en œuvre doit s'appuyer sur une **démarche consensuelle entre l'État et la collectivité territoriale compétente**. L'assistance technique et financière de l'État est expressément prévue par l'article L. 631-3 du code du patrimoine. Le même article prévoit que le **PVAP doit être élaboré en concertation avec l'architecte des Bâtiments de France (ABF)**.

La procédure d'élaboration d'un PVAP prévoit les étapes suivantes :

- consultation de la commune concernée (la Ville de Lannion) ;
- constitution et ensuite consultation de la commission locale ;
- arrêt du projet de PVAP par l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, en l'occurrence : Lannion Trégor Communauté ;
- avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture ;
- avis des personnes publiques associées ;
- enquête publique conduite ;
- adoption par l'organe délibérant de Lannion Trégor Communauté, après avis de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable, du Conseil municipal de la ville de LANNION et de l'accord du Préfet de Région, suite à l'enquête publique.
- mesures de publicité prévues à l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme (affichage pendant un mois au siège de l'EPCI intercommunale compétent et dans la ou les mairies des communes membres concernées, insertion dans un journal diffusé dans le département et publication au recueil des actes administratifs.

¹ Fiche pratique du PVAP Ministère de la Culture Direction Générale du Patrimoine – septembre 2020.

ÉLABORATION DU PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE



c- Le déroulement de la procédure l'élaboration :

Dans la partie rapport, sous le chapitre procédure collégiale et concertation préalable, il a été relaté les dates et le contenu des travaux ainsi menés.

d- Le projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) :

Il a été arrêté par délibération du Conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté, en date du 14 mai 2024.

Appréciations du Commissaire-enquêteur :

Cela étant, il est paradoxal de trouver dans le dossier un avis de l'Architecte de Bâtiments de France postérieur à l'arrêt du Plan par la Collectivité alors même que son élaboration doit être élaborée en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

II- L'approche de l'élaboration du projet.

1- La collecte et la caractérisation des données de connaissance du territoire :

a- Les repères historiques pointés :

- les premières occupations humaines sur le territoire de l'âge de bronze à l'antiquité
- naissance et développement de Lannion Moyen âge Vème et XVème
- l'âge d'or économique et renaissance urbaine XVIème et XVIIIème
- transformation de l'espace urbain XIXème et début XXème
- la révolution 1950/2020 de l'arrivée du Centre d'Etudes des Télécommunications et de l'industrie de la téléphonie et de l'électronique, aussi :
- L'aboutissement de la fusion des communes de Lannion, Buhulien, Servel, Loguivy-lès-Lannion et Brélévenez en 1961,
- L'essor démographique faisant passer la population de 9 000 habitants en 1960 à 18 000 habitants en 1980, et son corollaire le développement et étalement urbain.

b- L'inventaire du patrimoine paysager :

- Les caractéristiques du site patrimonial
- L'estuaire du Léguer et plateau littoral
- Le diagnostic paysager :
 - Les composantes paysagères (unités paysagères)
 - La structure paysagère
 - Les ensembles remarquables
 - Les points de vue
 - Patrimoine naturel à l'échelle de la Commune et à celle du Site Patrimonial Remarquable.

c- L'inventaire du patrimoine urbain :

- Les espaces publics et places emblématiques :
 - Quai de l'aiguillon
 - La rue du Pavé neuf
 - La rue Souzaine des halles
 - La place du Marchallac'h
 - Les espaces publics de Brélévenez
 - Les rues, venelles, ruelles (patrimoine dit transversal) et les murs.

d- L'inventaire du patrimoine architectural :

- Le repérage des typologies des bâtisses
- Les caractéristiques architecturales

Nota : le rapport indique page 66 : *chaque typologie a fait l'objet d'une analyse pour mettre en avant ses caractéristiques urbaines et architecturales. Il s'agit de la typologie d'origine du bâtiment. Il faut donc, dans la mesure du possible, selon le rapport, s'attacher à la fonction première du bâtiment et non à sa fonction actuelle.*

2- Les servitudes préexistantes :

a- Patrimoine archéologique :

- 23 zones de présomptions de prescriptions archéologiques définies par arrêté du 18 mai 2015, modifié le 02/10/2020, notamment les secteurs de Brélévenez, du noyau historique, Kermaria, des Quais, de Ste Anne et de Kérampont....

b- Patrimoine historique :

- 31 monuments historiques ayant donné lieu à des périmètres délimités des abords par arrêtés intervenus le 08 mars 2023.

c- Patrimoine paysager :

- Escaliers et jardins à Brélévenez (arrêté 23 avril 1937)
- Château de Kerivon et son parc à Buhulien (arrêté 10 janvier 1963)
- Partie des escaliers et jardins qui les bordent à Brélévenez (arrêté du 23 avril 1937).

3- Les enjeux retenus:

a- S'inscrire dans les orientations générales du Plan Local d'Urbanisme

b- Au titre du patrimoine architectural :

- Identifier les caractéristiques et protéger les bâtiments d'intérêt patrimonial
- Privilégier les mises en œuvre de matériaux locaux et les techniques traditionnelles
- Favoriser la réalisation de constructions contemporaines
- Permettre l'amélioration thermique
- Garantir une qualité de traitement des devantures et des commerces
- Améliorer l'aspect des bâtiments non protégés

c- Au titre du patrimoine urbain :

- Préserver les formes urbaines historiques et le parcellaire
- Préserver l'homogénéité des linéaires présentant un ensemble cohérent (volume...)
- Protéger les éléments de petit patrimoine
- Identifier et protéger les murs de clôture
- Préserver les chemins et passages
- Accompagner la valorisation et la requalification des espaces publics
- Favoriser la végétalisation des équipements publics (parkings)
- Accompagner les opérations à *Orientations d'Aménagement de Programmation* :
 - *Les hauts de Penn Ar Stank (ancien collège Le Goffic)*
 - *Carré Magique/parking des Ursulines*
 - *Rue de Tréguier/rue Célestin Freinet*

d- Au titre du patrimoine paysager :

- Protéger les parcs et jardins de pleine terre et leur végétation
- Maintenir le caractère végétal des jardins paysages

- Accompagner la requalification d'espaces verts
- Protéger les arbres remarquables isolés...
- Préserver les points de vue sur le paysage et le cadre urbain
- Préserver et mettre en valeur les anciens enclos paroissiaux
- Préserver et mettre en valeur les anciennes promenades plantées sur les quais.

Appréciations du Commissaire-enquêteur :

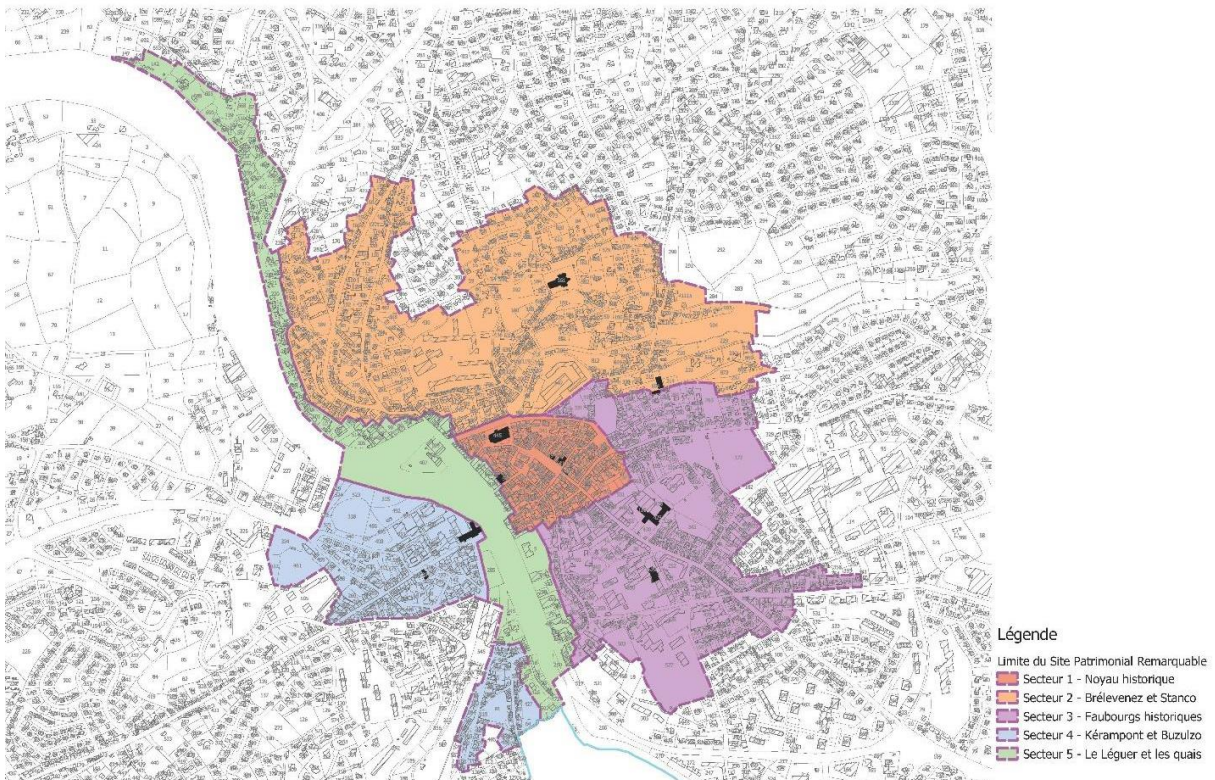
L'élaboration du projet a été conduite, de mon point de vue, avec un soin méthodique. Le projet s'appuie sur un ensemble de connaissances fouillées ainsi qu'en témoignent la précision de la chronologie des étapes historiques qui ont jalonné le développement de Lannion et, tout autant, par l'importance de la bibliographie référencée et la richesse de son contenu.

Les enjeux retenus s'articulent, à mon sens, avec pour ambition de combiner entre eux les différents aspects du plan d'action et de fédérer, autour de leur finalité, parce qu'ils sont parlants.

Le rapport de présentation comporte, en effet, des illustrations photographiques et des dessins graphiques qui permettent de comprendre les visées poursuivies dans leur dimension visuelle c'est-à-dire le but recherché.

III- L'appréhension du projet

1- Le périmètre et les secteurs du Site Patrimonial Remarquable :




2- Le règlement graphique :

Limites

- Limite de commune
- — — Limite de site patrimonial remarquable
- - - - - Limite de PVAP à l'intérieur du site patrimonial remarquable
- Limite de zone ou de secteur à orientations d'aménagement et de programmation

Immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

 Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées


- A = Atelier
- D = Demeure, manoir et leurs dépendances
- F : Maison de faubourg
- P = Maison à pans de bois
- R = Bâtiment d'identité rurale
- S : Edifice singulier
- U = Maison et immeuble urbain
- V = Pavillon de référence "villa"


 Mur de soutènement, quais, mur de clôture


 Élément extérieur particulier

 Séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine

 Parc ou jardin de pleine terre


 Espace libre à dominante végétale

 Séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble

 Arbre remarquable ou autre élément naturel


 Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale

Immeubles non protégés

 Immeuble bâti pouvant être conservé, amélioré, démoli ou remplacé, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère

 Immeuble non bâti ou autre espace libre, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère

Conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction


 Espace vert à créer ou à requalifier

 Place, cour, ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier

 Limite imposée d'implantation de construction

 Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer

 Hauteur maximale de faîtage ou de construction

 Point de vue, perspectives à préserver ou à mettre en valeur

Pour information :

 Espace boisé classé (PLU)

 Cours d'eau


 Immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques

Planche 1-

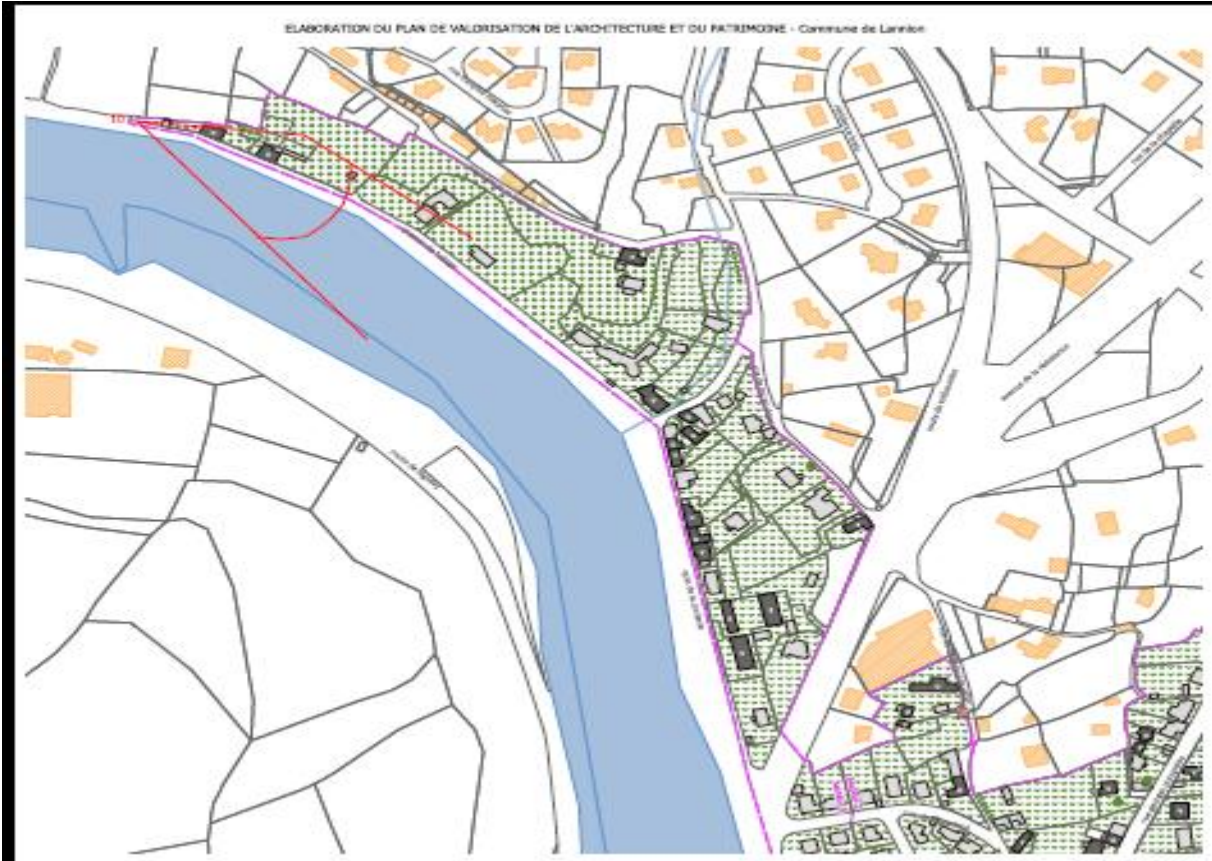


Planche 2 –



Planche 3



Planche 4 –

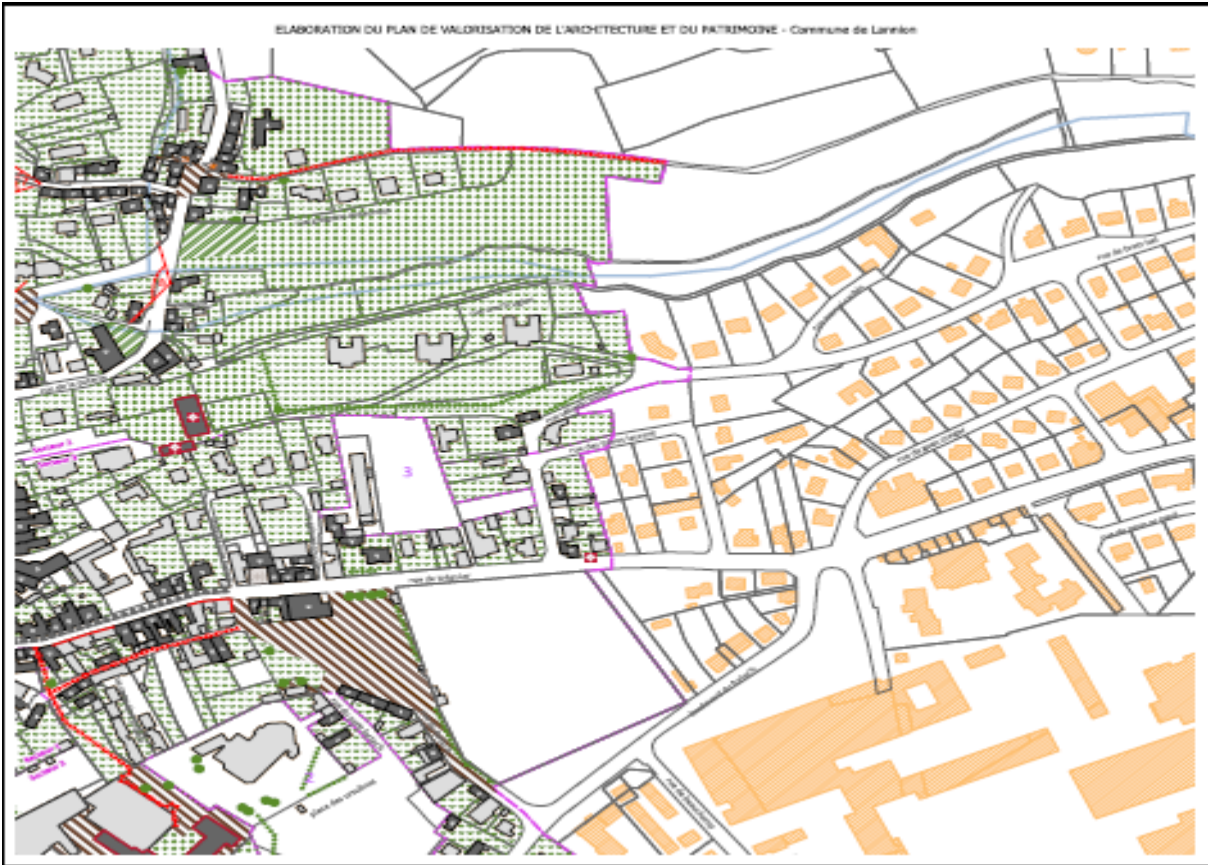


Planche 5 –

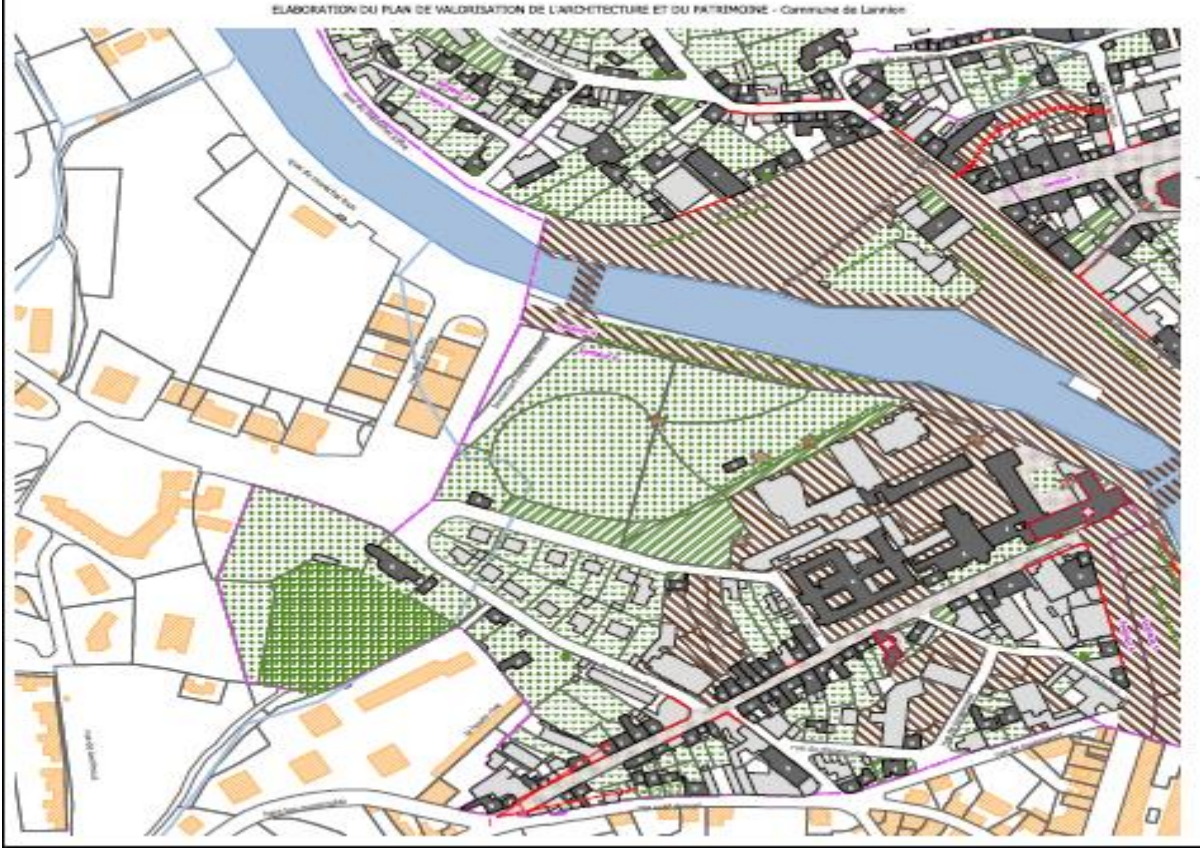


Planche 6-

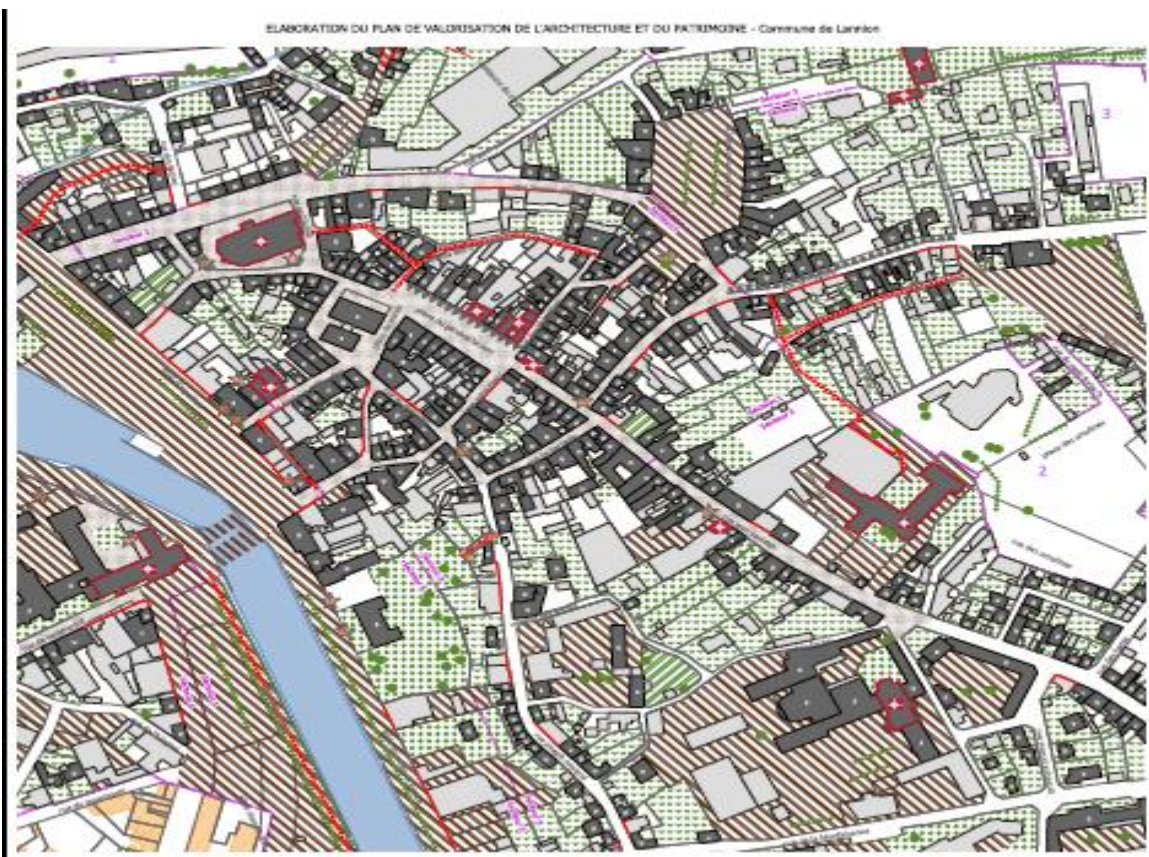


Planche 7 –

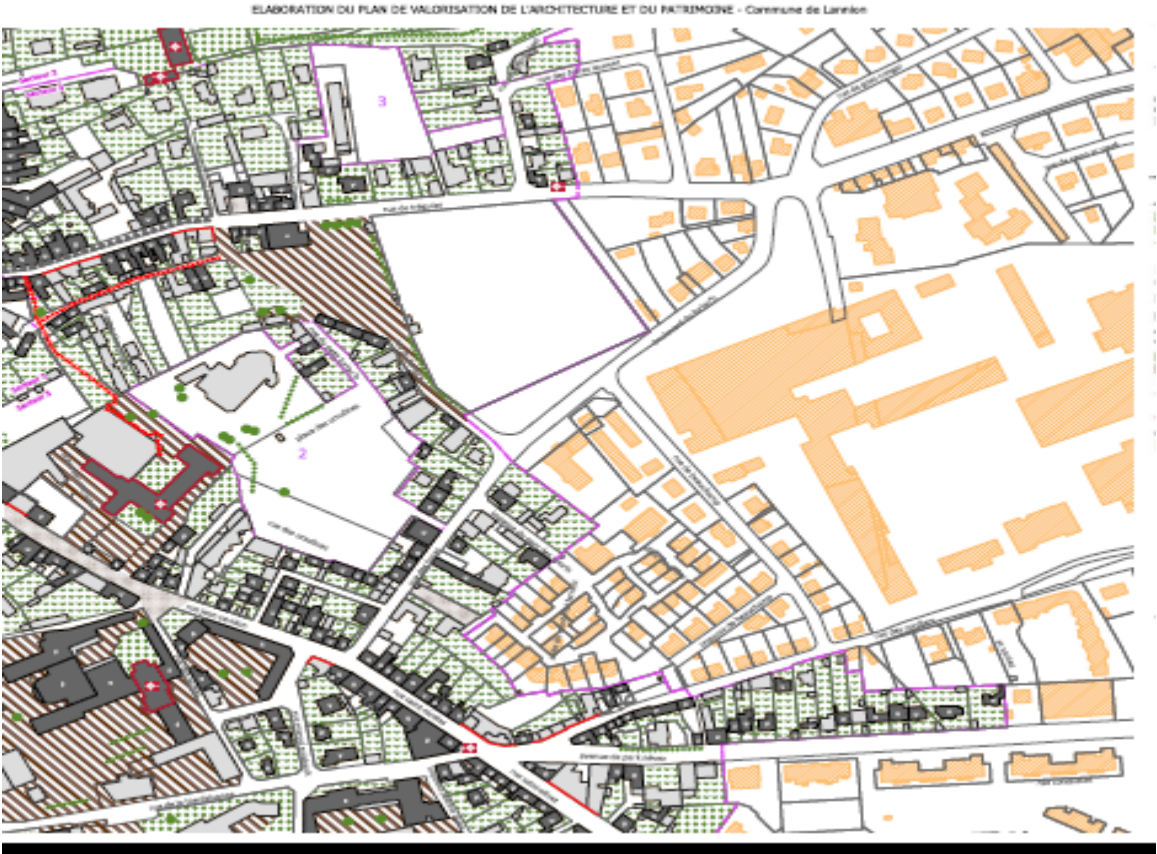
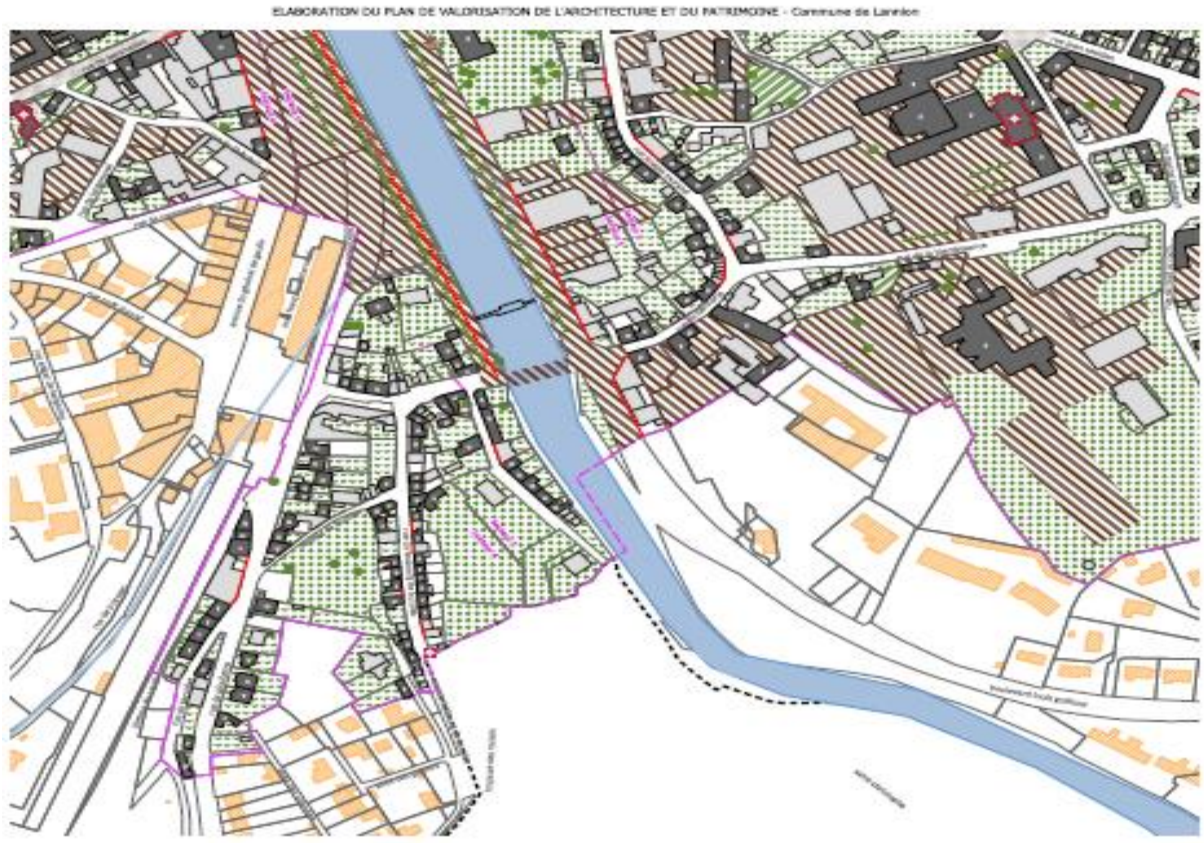
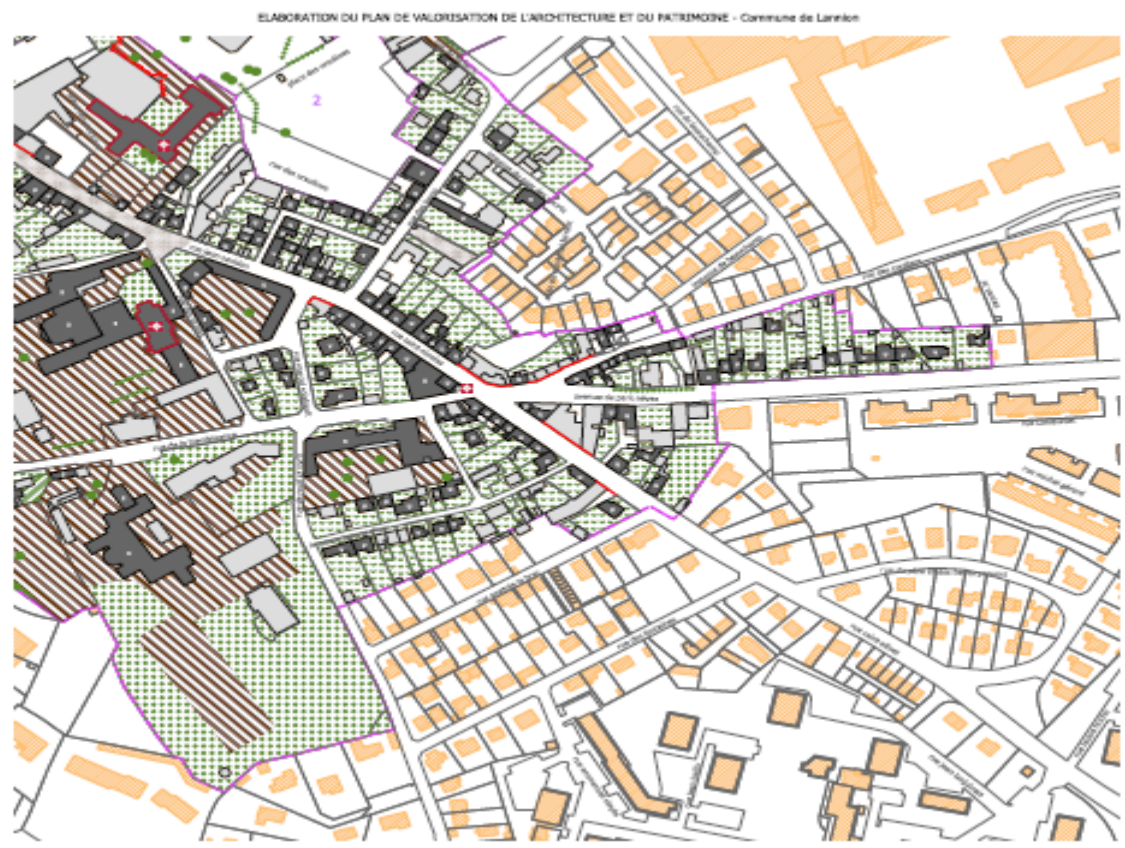


Planche 8





3- Le règlement écrit :

Le règlement s'ordonne en trois chapitres avec des sous chapitres, à savoir :

Règles urbaines :

- Règle générale
- Ilots de projets (Opération d'Aménagement Programmés)
- Mur de clôture, mur de soutènements, quai et cale (mur protégé)
- Clôture non protégée (mais avec des règles)
- Clôture neuve
- Eléments extérieurs particuliers
- Séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine
- Limite imposée d'implantation de construction
- Hauteur maximale de faîtage ou de construction
- Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer
- Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale
- Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier
- Immeuble non bâti ou autre espace libre public

Règles paysagères :

- Règle générale
- Parc ou jardin de pleine terre

- Espace libre à dominante végétale
- Espace vert à requalifier
- Séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble, arbre remarquable
- Point de vue et perspectives à préserver

Règles architecturales :

- Immeuble ou partie d'immeuble bâti protégé par typologies :
 - o Règles générales
 - o Règles pour les demeures, les manoirs et leurs dépendances (D)
 - o Règles pour les maisons à pans de bois (P)
 - o Règles pour les maisons de faubourg (F)
 - o Règles pour les maisons et immeubles urbains (U)
 - o Règles pour les pavillons de référence « villa »(V)
 - o Règles pour les bâtiments d'identité rurale (R)
 - o Règles pour les ateliers (A)
 - o Règles pour les édifices singuliers (S)
 - o Règles d'intégration des éléments techniques et de systèmes d'économie d'énergie
 - o Intégration des éléments techniques
 - o Intégration des dispositifs liés à la prise en compte des objectifs environnementaux
- Immeuble non protégé (soumis à des prescriptions)
- Extension, véranda et annexe (immeubles protégés et non protégés)
- Construction neuve
- Devanture, terrasse et enseigne commerciale.

Appréciations du Commissaire-enquêteur :

Il s'agit, pour moi, de documents qui définissent clairement le projet porté par la Ville de Lannion et la Communauté d'Agglomération de Lannion-Trégor Communauté. Ils sont accompagnés d'illustrations qui donnent du sens concret aux dispositions préconisées.

Ils constituent intrinsèquement, dans leur combinaison, un véritable projet urbain, paysager et architectural appelé à promouvoir la richesse patrimoniale du centre-ville de Lannion et sa conservation.

IV- Les avis des Personnes publiques associées

Les personnes publiques associées suivantes ont répondu par écrit :

1- La Chambre de Commerce et d'Industrie des Côtes d'Armor

Par courrier en date du 22 mai 2024, la Chambre de Commerce et d'Industrie des Côtes d'Armor a émis un avis favorable au projet de PVAP.

2- La Direction de l'environnement des Côtes d'Armor

Par courrier en date du 11 juillet 2024, la Direction de l'environnement des Côtes d'Armor a émis un avis favorable au projet de PVAP.

3- L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Côtes d'Armor

Par courrier en date du 6 août 2024, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Côtes d'Armor a émis un avis favorable, sous réserve de la prise en compte des remarques formulées, au projet de PVAP.

Réponse :

Les propositions de rectifications ou d'ajouts mentionnées dans l'avis de l'UDAP seront intégrées au règlement écrit du PVAP, à l'exception des éléments cités ci-après.

Considérant que l'enjeu se concentre uniquement sur le noyau historique et non pas à l'ensemble du périmètre, la règle portant sur le dessin des menuiseries et les petits bois pour le bâti non protégé sera ajoutée uniquement pour le secteur du noyau historique.

Appréciations du Commissaire-enquêteur :

Je partage pleinement cette approche, ainsi que je me suis exprimé dans l'analyse de l'avis en question dans ma partie rapport.

Dans la mesure où il n'existe pas de règle sur la peinture minérale et qu'aucun matériau de couverture n'est imposé sur le bâti non protégé, la proposition de reformulation portant sur la peinture minérale et l'ajout de règles sur les solins, les noues et les arêtières n'appellent pas de réponse particulière et ne seront pas intégrées au règlement écrit.

En ce qui concerne les enseignes bandeau, le choix opéré est de reprendre la règle du règlement local de publicité de Lannion, arrêté en 2010, qui impose une épaisseur maximale de 10 cm (et non 5 cm). Une règle interdisant les caissons lumineux sera ajoutée au chapitre sur les enseignes.

V- L'analyse des observations

1- Les remarques préliminaires du Commissaire-enquêteur

a- La participation du public et sa contribution:

Au total, sept observations ont été portées soit au registre ou adressées par mails reçus sur le site de Lannion-Trégor Communauté.

J'ai reçu, pendant mes permanences, quatre personnes, lesquelles ont déposé des observations, à chaque fois assez longuement.

Il n'y a pas eu, ni de professionnels de l'immobilier, ni de propriétaires intéressés par la réhabilitation de leur immeuble, ni de financeurs potentiels.

Les points de vue et les attentes de ces acteurs auraient dû permettre d'appréhender une vision de la demande de logements, les freins à lever ou à identifier, des leviers attendus, afin d'inscrire le projet de valorisation patrimonial dans la perspective de la mise en œuvre de la politique affichée, à savoir promouvoir « *la densification en termes de population en la faisant passer de 2 000 habitants (situation présente du centre-ville) à 4 000 habitants, en suscitant un attrait renouvelé d'habiter en centre-ville et en produisant de nouveaux logements adaptés à la demande et notamment en vue d'accueillir de 300 à 500 nouveaux étudiants* ».

Ces éclairages auraient permis d'étayer le volet consacré à la dimension socio-économique du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.

En effet, le rapport de présentation se borne à indiquer qu'en matière d'*accompagnement des parcours de vie, il existe relativement peu de petits logements d'une pièce à 2 pièces (20%), avec une proportion de grands logements de 4 pièces et plus qui atteint 62,3% (données INSEE 2020). De plus, si la vacance globale de 7% est relativement faible (822 logements sur 11 773) (données INSEE 2020), elle est problématique dans le noyau ancien, où elle est concentrée.*

Aussi, si la collectivité dispose d'autres éléments de diagnostic, notamment à partir de son schéma de référence à visée 2030, il serait judicieux qu'elle en rapporte le contenu.

Réponse :

Le PVAP n'a pas vocation d'apporter une analyse socio-économique poussée. Les articles L. 631-4 et D.631-12 à D. 631-14 du Code du patrimoine précisent le contenu du rapport de présentation :

« - un rapport de présentation des objectifs du plan, fondé sur un diagnostic comprenant un inventaire du patrimoine historique, urbain, architectural, archéologique, artistique et paysager et une analyse de l'architecture par immeuble ou par groupe d'immeubles présentant des caractéristiques architecturales homogènes, y compris des éléments de décoration, des modes constructifs et des matériaux ».

Malgré l'intérêt de tels ajouts en termes de compréhension, il ne serait donc pas légal que le PVAP comporte de telles informations.

Le PLUi-H en cours d'élaboration viendra apporter des informations sur ce volet socio-économique.

Néanmoins, les élus ont travaillé sur des règles inscrites au PVAP dans le souci d'apporter une réponse de manière équilibrée aux différents enjeux patrimoniaux, économiques, sociologiques afin que le centre-ville puisse poursuivre la dynamique engendrée par la mise en œuvre du schéma « Lannion 2030 ».

b- L'ordonnancement des sujets ressortant de la consultation publique :

Une partie des sujets abordés relève d'aspects particuliers dont la correction est demandée, d'explications sur l'application du règlement ou d'ajouts concernant la précision des formulations ou encore leur inadéquation supposée.

Il est porté, également, une interrogation sur l'étendue spatiale du Site Patrimonial Remarquable, sur l'hétérogénéité (ou la singularité) des époques historiques qui le compose, sur la nature des prescriptions imposées, leur coût économique au regard de l'objectif poursuivi de valorisation patrimoniale (usage de procédés et matériaux anciens pour s'approcher du rendu d'origine) et, plus précisément, elle pose la question de la pertinence de la démarche en ces termes :

Sur ces 118 ha, une bonne partie du bâti date du XXème siècle, et une majorité de ce dernier est postérieur à 1945. Il est à noter que si ce PSAP est adapté aux bâtiments du XIXème et des siècles antérieurs, il ne respecte pas une partie des techniques en usage à la construction des immeubles de la seconde partie du XXème siècle.

De son côté, l'ARSSAT estime, selon ses termes, que le flou entourant les créations architecturales, ex-nihilo ou en extension d'édifices du périmètre SPR, nécessite la définition d'un cadre clair et objectif des projets.

2- Les Observations recueillies et les réponses de la Collectivité:

1-M. Stéphane ARRIL

-Quelle est l'importance de l'ardoise ? le SPR ne devrait-il pas imposer l'ardoise comme matériau de référence pour l'ensemble des couvertures ?

Réponse :

L'ardoise est le matériau de référence pour les constructions protégées dans le règlement qui indique que : « le matériau de couverture en place d'origine ou d'intérêt patrimonial est conservé et restauré. Dans le cas d'une réfection, la nouvelle couverture est en ardoise ». Pour les constructions non protégées et les constructions neuves, l'ardoise, ainsi que d'autres matériaux (sauf les tuiles mécaniques, les matériaux composites ou les résines) sont autorisées.

-Pourquoi ne pas avoir utilisé l'ardoise à l'arrière du bâtiment singulier situé au 2, Place du Général Leclerc, pour l'élévation de la cage d'escalier (photo ci-dessous).



Réponse :

Le règlement du PVAP n'étant pas approuvé au moment de l'instruction, la demande a été instruite au regard de la réglementation en vigueur. Par ailleurs, le dossier a été soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Appréciations du Commissaire-enquêteur :

Cela étant, ce même type d'habillement (partie haute de la cage d'escalier) et de sa couverture seraient parfaitement possibles dans le cadre du règlement du PVAP. Ils correspondent aux usages et caractéristiques architecturales du bâtiment.

-Pourquoi, en ce qui concerne l'extension de l'imagerie, dans une cour maternelle (école SAVIDAN) à côté de l'hôtel Tonquédec, est-il prévu un matériau en acier couleur or-nacré, extrêmement brillant, réfléchissant en plein soleil, alors que c'est illogique face à un monument historique. Pourquoi l'avoir accepté sans aucune présentation aux parents d'élèves, enseignants et voisins (alors que nous faisons partie des réunions préparatoires du projet).

Réponse :

Le règlement du PVAP n'étant pas approuvé au moment de l'instruction, la demande a été instruite au regard de la réglementation en vigueur. Par ailleurs, le dossier a été soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

2-M. Jean-Pierre VERNEY - 9, Rue de la Haute Rive

-Faire attention aux contraintes et aux coûts qui peuvent être imposés par la réglementation (par l'Architecte des Bâtiments de France ou la Commune).

Réponse :

Afin de soutenir financièrement les projets sur le bâti ancien, plusieurs dispositifs sont déployés par Lannion-Trégor Communauté et la Ville de Lannion.

Le service habitat de LTC propose un accompagnement technique et financier spécifique au bâti ancien (aide à la réhabilitation du parc privé ancien, aide à l'utilisation de « matériaux bio-sourcés », aide à la rénovation du bâti traditionnel). Une politique de réhabilitation du parc immobilier bâti est développée au travers de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) en cours sur la commune. Dans ce cadre, une campagne de ravalement obligatoire a été mise en place. Cette campagne se traduit par un soutien technique personnalisé et des aides financières attribuées par Lannion-Trégor Communauté et la Ville de Lannion.

De plus, Lannion-Trégor Communauté conventionne avec la Fondation du Patrimoine afin d'apporter, via l'obtention du label, un soutien financier aux projets de restauration et de réhabilitation, et de permettre aux propriétaires de bénéficier de déductions fiscales. Enfin, la DRAC peut accompagner, en Site Patrimonial Remarquable, des projets de restauration complète de constructions présentant un intérêt patrimonial, notamment lorsque les travaux envisagés sollicitent des savoir-faire spécifiques.

Il est à noter que, dès à présent, des projets qualitatifs menés par des acteurs privés respectant les règles prévues au SPR ont été réalisés. Ces projets ont permis la création de nouveaux logements et la rénovation de cellules commerciales permettant la dynamisation actuelle du centre-ville.

-En ce qui concerne le remplacement des arbres tombés ou coupés, le règlement préconise une essence identique ; c'est un peu maladroit (sapins par exemple).

Réponse :

Le règlement écrit du PVAP indique la règle suivante :

« En cas d'abattage d'arbre [...] une replantation est exigée, l'arbre est remplacé par un arbre de même type (même essence ou même volumétrie à terme). » (p. 29 et 34).

Cette phrase introduit donc une souplesse en ne limitant pas le remplacement uniquement par une même essence d'arbre.

-En ce qui concerne la future résidence séniors il avait été envisagé de céder une parcelle du parc, mais un changement de PLU après 2018 ne nous donne plus envie de le faire !

Réponse :

La remarque n'appelle pas de réponse particulière dans la mesure où elle n'a pas de lien direct avec le PVAP.

-Dans le prolongement du manoir, il existe une petite serre Napoléon III, elle a été restaurée (base en pierre et ferronnerie) existe-t-il des possibilités d'aide pour la vitrerie ?

Réponse :

Un soutien financier peut être envisagé à travers la convention signée entre Lannion-Trégor Communauté et la Fondation du Patrimoine.

-Pour continuer, concernant la rue haute rive est-il possible d'envisager l'enfouissement des lignes aériennes qui restent encore dans le bas de la rue ?

Réponse :

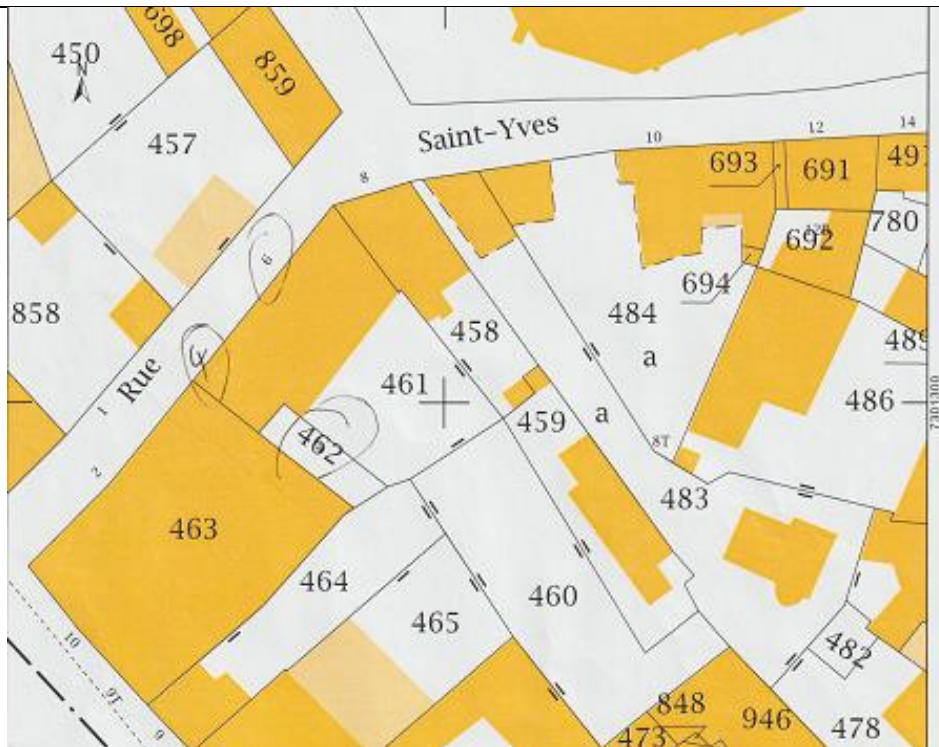
La remarque n'appelle pas de réponse particulière dans la mesure où elle n'a pas de lien direct avec le PVAP.

3-Mme Anne LE GUEN – immeuble 4 Rue Saint-Yves

Garage au 4, rue Saint-Yves et cour à l'arrière de ce garage.

Il est demandé de modifier le tracé du plan :

- Pour la cour, la mettre dans le secteur *en blanc comme le bien AI 464* ;



- Pour le garage, le mettre en gris clair comme le bâtiment attenant (2, rue Saint-Yves) et non comme l'autre bâtiment (6, rue St-Yves) qui lui reste bien en gris foncé.



- Ces modifications prises en compte, cette « dent creuse » inesthétique pourrait être justement utilisée pour la construction d'un petit logement tout en aménageant des stationnements au rez-de-chaussée (simple esquisse déjà réalisée).

La motivation de la demande :

- 1- **La cour** (cadastrée AI 462) n'est en rien un jardin comme délimité sur le plan mais un simple emplacement non bâti dont le sol est entièrement bétonné. (photo ci-dessous)



Il est demandé de remplacer « espace libre à dominante végétale » en « immeuble non bâti ou « espace libre » ; c'est-à-dire de corriger le plan de zonage à savoir : mettre en blanc comme notamment le n°AI 464 dans le prolongement de la cour.

Réponse :

Le règlement graphique sera modifié afin de prendre en compte la remarque ci-dessus.

- 2- **Le garage** entre le 2 et le 6 rue St-Yves. Ce garage a été construit en 1971 (sur partie de la cour ci-dessus) or ce garage est classé comme la maison attenante située au 6, rue de St-Yves et construite en 1870 : un siècle sépare ces constructions, mais surtout ce garage n'a aucune qualité architecturale ni aucune valeur patrimoniale.



Il est demandé de classé ce garage en gris clair comme le bâtiment attenant situé au 2, rue St-Yves et d'ailleurs comme les autres garages situés dans la même rue au 8 bis et au 10. Photos ci-dessous.



Réponse :

Le règlement écrit indique que « la démolition des immeubles protégés est interdite, excepté pour les ajouts ultérieurs annexés aux immeubles protégés » (p. 35). La démolition du garage est donc possible. Par ailleurs, il convient de noter qu'à la différence des garages situés au 8bis et 10 de la même rue, le garage au 2 rue Saint-Yves fait partie de la même entité bâtie que la construction principale (6 rue Saint-Yves) sur le cadastre ; d'où le repérage de celui-ci en immeuble protégé (gris foncé).

Appréciations du Commissaire-enquêteur :

Il s'agit d'une même entité cadastrale mais qui n'implique pas forcément le classement de ce garage en immeuble protégé sachant que sa démolition serait permise. Il ne serait pas illogique, pour moi, de modifier le règlement graphique comme demandé.

4-Loïc POVY - 60 rue G. Pompidou

Je vous fais part de plusieurs remarques afin d'amender le PVAP en projet sur la commune et de rendre économiquement possible le maintien du patrimoine situé en SPR. Je remarque que les contraintes de travaux en ville et associées aux zones SPR rendent dès à présent très difficile l'engagement des artisans pour la rénovation du bâtis.

Pour notre part, nous avons signé un premier devis de réfection de toiture en 2019, puis avec un second artisan, un deuxième devis en 2022 et nous sommes toujours dans l'attente de la réalisation plus de 5 ans après cette première signature.

A/ Remarques générales sur le PVAP

Suite à la promulgation du SPR sur Lannion qui couvre 118 ha, et c'est aujourd'hui une bonne chose que soit établi un PVAP, mais la couverture de ce SPR est très importante et dépasse largement le centre historique réduit de Lannion.

Réponse :

Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Lannion n'est pas l'objet de la présente enquête publique. Celui-ci, après avoir reçu l'avis favorable de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture le 21 janvier 2022, a fait l'objet d'une enquête publique du 29 août 2022 au 30 septembre 2022. Dans ses conclusions, la commissaire enquêtrice a rendu un avis favorable à la délimitation du périmètre du Site

Patrimonial Remarquable de Lannion. Par la suite, le périmètre du SPR de Lannion a été approuvé par arrêté ministériel en date du 6 janvier 2023.

Il convient également de rappeler que durant la phase d'élaboration de ce périmètre, qui s'est déroulée de 2019 à 2023, plusieurs actions de communication et de concertation ont été mises en œuvre. Plusieurs articles d'information ont été publiés dans le journal d'information communautaire Magazine T, dans le magazine municipal de Lannion ainsi que sur les sites internet et les réseaux sociaux de LTC et de Lannion. D'autres articles, à destination de la presse locale, ont été rédigés (Le Télégramme, Ouest France). Un atelier patrimoine à destination des habitants a été organisé en août 2020. Par ailleurs, une exposition, des temps d'échanges (rencontres avec les élus et table-ronde) ainsi que des balades ont été mis en œuvre au cours du printemps 2022. Ces actions ont permis d'informer et de consulter les habitants dès la phase de création du périmètre du SPR.

Sur ces 118 ha, une bonne partie du bâti date du XXème siècle, et une majorité de ce dernier est postérieur à 1945.

Il est à noter que si ce PVAP est adapté aux bâtiments du XIXème et des siècles antérieurs, il ne respecte pas une partie des techniques en usage à la construction des immeubles de la seconde partie du XXème siècle.

Réponse :

Les bâtiments datant du XXème siècle sont, en grande partie, identifiés comme « immeuble bâti non protégé ». Cependant, ceux présentant un intérêt architectural sont protégés et identifiés comme « pavillons de référence « Villa » ou comme « édifices singuliers ». Ces trois typologies disposent de règles plus souples et adaptées aux modes de construction moderne (par exemple, sont autorisés, sous certaines conditions, un traitement différent des joints (joints en relief, etc), la mise en place d'un enduit ciment sur les façades en parpaing, etc).

De plus, ce plan est extrêmement restrictif quant à l'usage des matériaux. Il ne se borne pas à promulguer **des aspects** mais limite les possibilités à quelques matériaux ou interdit l'usage d'autres matériaux.

On peut prendre de nombreux exemples comme :

- La limitation des menuiseries au bois ou au bois et à l'aluminium mat,
- L'interdiction des plastiques pour les gouttières,
- L'interdiction des matériaux synthétique dans le mobilier urbain,
- L'interdiction des vitres synthétiques pour les vérandas et pergolas,
- L'interdiction de mise en peinture des toitures,
- L'interdiction de baguettes d'angle en plastique,
- L'interdiction de tous matériaux de couvertures autre que l'ardoise naturelle,
- Obligation de jointoiement chaux/sable même lorsque le mur de clôture de bâti n'a pas d'autres joints que la terre brute ou est d'origine jointoyé au ciment.

Réponse :

Le PLU, document d'urbanisme, s'intéresse à l'aspect des constructions, tandis que le PVAP s'intéresse aux matériaux et aux mises en œuvre. L'objectif du PVAP est de disposer de règles adaptées au bâti ancien en préconisant et en interdisant des matériaux et des mises en œuvre spécifiques.

La règle portant sur le jointoiement des murs de clôtures protégés (2.1.3.1.5, p. 16) sera modifiée comme suit, afin de prendre en compte le dernier point de la remarque ci-dessus : « Les murs et murets en pierre locale sont restaurés selon les techniques traditionnelles et le jointoiement est effectué avec un mortier à base de chaux ou de terre ».

En outre, l'interdiction généralisée de constructibilité sur les parcelles typées parc ou jardin de pleine terre, même, lorsque ces parcelles sont non bâties et l'interdiction de constructibilité sur les parcelles typées espace libre à dominante végétale sur des terrains de moins de 300m², même, lorsque ces parcelles non bâties contreviennent au besoin densification du centre-ville.

Je vous demande donc de faire remonter les contraintes excessives et les limitations abusives induites par ce plan.

B/ Remarques particulières sur l'immeuble sis 60 rue Georges Pompidou (parcelle AE115)

L'immeuble a été classé protégé au titre du SPR à conserver, à restaurer et à mettre en valeur – typologie pavillons de référence « Villa ».

Cet immeuble construit dans la seconde moitié des années 50 a été profondément modifié en 1965 par l'ajout d'un étage supplémentaire et ne présente pas un aspect assez proche de l'état d'origine. Je demande donc à ce que ce bâtiment soit retiré de la liste des immeubles à protéger au titre du SPR. Pour remarque, les joints d'origine étaient en ciment, les tuiles faitières à emboîtement et les ferronneries peintes en blanc.

Réponse :

Bien qu'ayant subi des modifications, l'immeuble présente un intérêt architectural qui justifie sa protection au sein du PVAP, en tant que « Pavillon de référence « Villa » dont les caractéristiques correspondent (milieu du XXème siècle, présence d'un avant-corps, façade en pierre, encadrement des baies en pierre de taille, jardin clos par un mur de clôture surmonté d'une grille ouvragée, etc).



Appréciations du Commissaire-enquêteur :

Je ne suis pas sûr qu'il soit très compréhensible de classer cette bâtisse comme « pavillon de référence –villa ». Cela ne me semble pas parlant.

C/ Remarques particulières sur la parcelle AE337

Cette parcelle constructible de 250 m² devient par le fait du PVAP inconstructible. Cette parcelle est une parcelle non bâtie sur laquelle nous réglons une sur-taxation des terrains constructibles non bâtis. Nous avons à terme un projet de construction de logement étudiant. Je demande donc que cette parcelle soit retirée des parcelles typées et plus largement que la limitation à 300 m² soit abrogée.

Je vous prie de prendre note de ces remarques et les contraintes exagérées que celui-ci induit. D'avance merci.

Réponse :

La qualité paysagère au sein du périmètre de SPR est liée à la qualité architecturale du bâti mais également aux espaces végétalisés existants qu'il convient de conserver et de conforter.

La réduction des possibilités de construction au sein des espaces qualifiés comme « parc ou jardin de pleine terre » ou « espace libre à dominante végétale » vise à maintenir et à garantir une qualité paysagère au sein du SPR. Les « espaces libres à dominante végétale » disposent de plus de souplesse avec la possibilité d'extension et d'annexe. A noter que les droits à construire (construction neuve, extensions, annexes) sont également réglementés par le document d'urbanisme.

De ce fait, la valeur de 300m² correspond à des tailles limitées de terrains et n'empêchant pas d'autres possibilités de densification à l'échelle du centre-ville de Lannion.

Appréciations du Commissaire-enquêteur :

Les réponses apportées découlent de la déclinaison des principes portés par les enjeux retenus pour élaborer le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine dans le périmètre du site patrimonial remarquable. Le pétitionnaire développe, quant à lui, un autre point de vue, une autre vision de la démarche alors que celle retenue apparaît à ses yeux excessive. La démarche retenue est, selon moi, cohérente dans son dispositif et ambitieuse dans ses objectifs.

5-Mehmet SAMGAN -37 rue de la Chapelle

J'ai lu avec attention le projet de PVAP de Lannion. J'ai quelques remarques :

- Les aménagements des espaces publics ne prennent parfois pas en compte la présence de cave et obstruent donc les soupiraux. Des règles dans le PVAP à ce sujet sont-elles prévues ?

Réponse :

La règle suivante sera ajoutée aux chapitres cités ci-après afin de prendre en compte la remarque ci-dessus : « Le maintien d'ouverture existante de soupirail doit être pris en compte dans les projets d'aménagement des espaces publics ou privés pour permettre la bonne aération des caves et garantir leur salubrité ».

Chapitres concernés :

- 2.1.7 Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale ;
- 2.1.8 Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier ;
- 2.1.9 Immeuble non bâti ou autre espace libre public ;
- 2.2.3 Espace libre à dominante végétale.

- p. 16 : la mention « à mettre dans clôtures non protégées ? » n'est pas une règle, il semble s'agir d'une erreur.

Réponse :

La mention « à mettre dans clôtures non protégées » sera supprimée. La règle associée « Les murs de division de parcelles en pierre même non repérés sur le règlement graphique sont à préserver » sera ajoutée au chapitre portant sur les clôtures non protégées (p. 18).

- Enfin, j'ai remarqué des soucis de numérotation des chapitres.

Réponse :

La numérotation des chapitres sera reprise afin de prendre en compte la remarque ci-dessus.

6- ARSSAT -2, Rue de Kerampont

Association pour la Recherche et la Sauvegarde des Sites Archéologiques du Trégor. Représentée par sa présidente Madame Michèle LE BOURG.

Avis du conseil d'administration, séance du 14 octobre 2024.

- La construction et les prescriptions du PAVAP sont précises, respectueuses de la sauvegarde du patrimoine remarquable.

- Les règles applicables aux travaux d'entretien ou de restauration des maisons du périmètre SPR par les usagers, sont détaillées et accessibles à leur connaissance.
- En revanche, le flou entourant les créations architecturales, ex-nihilo ou en extension d'édifices du périmètre SPR, nécessite la définition d'un cadre clair et objectif des projets.

Réponse :

Le PVAP encourage la création architecturale contemporaine. Elle est encadrée par le chapitre « 2.3.4. Construction neuve ».

L'ARSSAT est membre de la Commission locale du Site Patrimonial Remarquable (CSLPR). Il convient de rappeler que, conformément à son règlement, cette commission peut être consultée sur tout projet d'adaptations mineures du règlement du PVAP et sur des projets publics ou privés, qui, par leur nature, leur importance ou leur localisation, auraient un impact dans le périmètre du PVAP.

En compléments des informations du PVAP, il est demandé la création d'un répertoire des monuments les plus caractéristiques de la ville, ainsi que l'affichage d'une plaque historique sur chacun de leur site.

Réponse :

La remarque n'appelle pas de réponse particulière dans la mesure où elle n'a pas de lien direct avec le PVAP.

7- Jean-Jacques LARTIGUE – 6 Rue Jean Savidan

1°-Pose la question concernant le règlement « Immeuble U »

Art 231528 Ferronnerie et art. 231529 Balcons et garde-corps.

Dans le cas d'un garde-corps en deux parties :

- la lisse en bois peut-elle reprendre la couleur des menuiseries des fenêtres (couleur blanche) ;
- et la partie ferronnerie peut-elle être sombre ou pas (même couleur que la lisse en bois c'est-à-dire en couleur blanche).

Réponse :

Le règlement écrit autorise les garde-corps à reprendre la teinte des menuiseries (2.3.1.5.2.9.3) et indique, dans le chapitre sur les teintes des menuiseries et des volets, que « le blanc pur, le noir et le gris anthracite sont interdits » (2.3.1.5.3.6). De ce fait, la couleur blanche est donc interdite pour les garde-corps. En ce qui concerne les ferronneries, le règlement écrit précise qu'elles doivent être peintes en couleur sombre (2.3.1.5.2.8.3).

Un nuancier portant, entre autres, sur les menuiseries et les ferronneries, est annexé à titre indicatif au règlement écrit du PVAP.

2°-demande la pose de plaques sur les immeubles qui réclament une plaque historique de datation et mentionnant les personnalités historiques qui y ont habité.

(comme l'a fait la commune de Tréguier – même modèle de type de plaques).

Réponse :

La remarque n'appelle pas de réponse particulière dans la mesure où elle n'a pas de lien direct avec le PVAP.

VI- Conclusions et avis du commissaire-enquêteur

A partir de l'analyse des éléments du dossier, des informations fournies par la Collectivité, du bilan des observations recueillies lors de l'enquête et des réponses de la Collectivité, je tire les conclusions suivantes :

Quant aux considérations générales qui motivent le Plan :

La ville de Lannion a connu, au cours des dernières décennies, un développement économique et une transformation sociologique issue de l'ère des télécommunications née de l'installation du Centre National des Télécommunications.

La nouvelle richesse engendrée s'est accompagnée par un doublement de la population sur la période de 1960/1980 et une dynamique démographique. Elle a eu pour corollaire en termes d'aménagement de l'espace un étalement urbain, pour une extension de l'habitat collectif et de l'habitat pavillonnaire correspondant aux nouvelles attentes des jeunes couples qui s'installent.

Aujourd'hui la ville de Lannion est confrontée, comme la plupart des villes de la même strate démographique, dotées d'un centre historique, à des problèmes de vacances de logements, de fermeture de commerces (disparition d'un certain type de commerce liée au changement des habitudes de consommation), du bâti en déshérence (avec les risques qui en découlent en matière de sécurité et de mэрule) etc..., impliquant la mise en œuvre de politiques publiques par la municipalité.

C'est dans ce contexte général et d'autres aspects plus conjoncturels qu'intervient l'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine en tant qu'élément de la politique de revitalisation du centre. Elle s'inscrit donc dans la politique de revitalisation insufflée par la municipalité. Il s'agit en l'espèce de se doter d'un nouvel outil spécifique appelé à s'inscrire dans le cadre plus vaste des documents d'urbanisme et de planification que sont, respectivement, le Plan Local d'Urbanisme et le Plan Local de l'Habitat en cours de formalisation par la Communauté d'Agglomération de Lannion-Trégor Communauté.

Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine a, certes, pour ambition et par essence cette valorisation tout en étant couplé avec les réalités énoncées ci-dessus et les flux financiers qu'elles réclament.

Le travail d'étude et de constitution de ce Plan a été mené en organisant à chaque étape une consultation de la population mais qui n'a répondu que très faiblement par sa participation. L'enquête publique aura permis, cependant, de faire remonter modestement quelques points de vue et des demandes particulières qui sont surtout des ajustements auxquels la collectivité a réservé dans sa réponse une attention satisfaisante.

Quant aux objectifs du Plan de Valorisation de l'Architecture et de Patrimoine :

Les enjeux sont, pour moi, définis clairement au titre du patrimoine architectural, mais aussi urbain et paysager, lesquels occupent une place importante et de nature qualitative dans ce Plan.

Ils résultent, selon mon appréciation, d'un travail approfondi, méthodique, structuré, qui prend la forme d'un plan graphique qui configure le dessein poursuivi et, un règlement écrit qui s'attache à définir le contenu. Il a donné lieu à un important travail de collecte classant les différents édifices à protéger selon les différentes époques, leur mode constructif : des maisons à pans de bois aux villas modernes du XXème siècle, la protection de murs en pierres, les traces ancestrales : les bornes de corvée, les passages dérobés, les chemins agrestes encadrés de murs en pierres, mais aussi les espaces modernes...

Une large place est donnée à la dimension paysagère et aux aspects qui la façonnent et qui la caractérisent dans sa topographie singulière, c'est-à-dire son relief.

Sur un plan général, je relève qu'à l'intérieur du périmètre du site remarquable, outre la sectorisation en fonction des typologies urbaines, trois îlots majeurs font l'objet d'un cadre spécifique d'O.A.P. (orientation d'aménagement de programmation), à savoir : les hauts de Penn ar Stank (ancien collège Charles Le Goffic – friche bâtie) les alentours du Carré Magique et Ursulines (espace sensible à traiter) et enfin rue de Tréguier/ rue Célestin Freinet (une friche bâtie). Ceci témoigne d'une prévalence de la recherche d'une cohérence d'ensemble dans une démarche qui se veut globale.

Au final tout ceci témoigne, à mon sens, d'une conduite de projet maîtrisée qui prend en compte ses objectifs annoncés.

Quant aux dispositions réglementaires du PVAP :

Le règlement graphique, doté d'une légende précise, représente l'organisation spatiale, les attentions urbaines et paysagères développées et, dans l'ensemble bâti, les éléments protégés dans le périmètre du site patrimonial remarquable. Il renvoie utilement vers le règlement écrit.

Le règlement écrit se décompose en trois parties :

- Les règles urbaines (dans l'ossature urbaine)
- Les règles paysagères (les jardins et les éléments naturels remarquables)
- Les règles architecturales.

Chaque chapitre s'ouvre par un texte consacré à la définition de l'objectif – c'est-à-dire la déclinaison des enjeux - . Ainsi par exemple pour la partie architecturale il est dit :

« Les immeubles ou parties d'immeubles protégés sont des immeubles qui présentent un intérêt patrimonial, du fait de leur qualité architecturale ou historique et de leur aspect assez proche de l'état d'origine. Si quelques modifications inadaptées ont eu lieu, elles sont réversibles et ont vocation à être effacées pour que l'immeuble retrouve une facture assez proche de sa construction. Les protections qui s'y rattachent portent sur un ou plusieurs éléments de leur enveloppe extérieure : couverture, façades, menuiseries et/ou éléments de décor. Tous ces immeubles sont repérés sur le document graphique, avec une lettre renvoyant à leur typologie »

Ceci permet de disposer d'un éclairage particulièrement précieux sur les raisons d'être des règles instituées.

Par ailleurs, le règlement s'accompagne de toute une partie didactique faite de définitions d'éléments techniques (glossaire), de schémas, de dessins, de photos etc... D'autre part, la Collectivité a prévu de diffuser un guide de vulgarisation du Plan.

Quant à sa mise en œuvre :

Le recensement des immeubles protégés selon leur typologie et en fonction de la sectorisation, auquel je me suis livré, permet de disposer d'une référence quantifiée :

Secteurs	A Atelier	D Demeure	F Maison de Faubourg	P Maison à Pans de Bois	R Bâti à identité rurale	S Edifice singulier	U Maison et Immeuble urbain	V Pavillon de référence Villa	Total	Monuments historiques
1 –Noyau historique	5	7		19		9	153	2	195	5
2- Brélevenez et Stanco	4	14	28		8	31	124	21	230	3
3- Faubourgs historiques	3	4	17	1		10	156	29	220	5
4- Kérampont et Buzulto	1	1	27			6	88	6	129	3
5-Le Léguer et les Quais	2	1		1	2	6	55	9	76	
	15	27	72	21	10	62	576	67	850	16

Nota : Ce tableau ne prétend pas à l'exactitude – les décomptes ont été faits de manière empirique à partir d'un plan papier avec des risques d'erreurs. Il pose des ordres de grandeur.

Ceci montre l'ampleur de la démarche engagée (car il s'agit d'immeubles) et d'autant plus lorsque l'on croise ces données avec la vacance observée : « *De plus, si la vacance globale de 7% est relativement faible (822 logements sur 11 773) (données INSEE 2020), elle est problématique dans le noyau ancien, où elle est concentrée* ».

D'où l'intérêt, suivant mon analyse, qu'elle intervienne, non seulement pour elle-même, dans la poursuite d'un objectif qualitatif et de sauvegarde mais surtout dans un cadre plus vaste d'une politique publique globale telle qu'initiée par les élus.

Le règlement permet des adaptations mineures, réclamant l'accord de l'ABF. A cet égard, il y a en tête de chaque chapitre une définition des objectifs poursuivis et des résultats attendus, cela permet utilement de s'y référer pour en convenir.

Il est prévu, mais cela est de règle, l'intervention de la commission locale du site patrimonial. Cette instance permet d'exercer un suivi et de tirer des enseignements afin d'assurer les adaptations qui ne manqueront pas de se présenter, compte tenu du niveau de détail des dispositions du Plan et son étendue géographique.

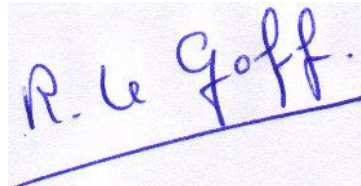
- :- :-

En définitive, ce Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine va occuper, opportunément, une place opérationnelle majeure dans les politiques publiques locales menées et s'inscrit, pleinement, à l'échelle du territoire, plus vaste, de la Communauté d'Agglomération de Lannion-Trégor Communauté.

Et en considération de l'ensemble de ces données :

J'émet un avis favorable au projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine du Site Patrimonial Remarquable de la Commune de LANNION qui a reçu, par ailleurs, un avis favorable à l'unanimité des membres de la commission Régionale du patrimoine et de l'Architecture, dans sa séance du 17 juin 2024.

Fait le 18 Novembre 2024
Le commissaire-enquêteur,

A handwritten signature in blue ink that reads "R. Le Goff." with a horizontal line underneath.

Raymond LE GOFF

Destinataires :

M. Le Président de Lannion-Trégor Communauté.

M. Le Président du Tribunal Administratif de Rennes.

Diffusion : L'arrêté du 31 juillet 2024 du Président de Lannion Trégor Communauté stipule en son Art9: une copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur sera déposée au siège de Lannion-Trégor Communauté à Lannion, en mairie de Lannion et en Sous-Préfecture de Lannion pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Une copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur sera publiée, pendant un an, sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté à l'adresse : <https://www.lannion-Trégor.com/>