

Département de l'Ille et Vilaine

Arrêté préfectoral du 5 juin 2023

*Enquête publique relative à
la création du Site Patrimonial Remarquable d'une partie du
territoire de la commune de Dol de Bretagne*

***Enquête publique**
26 juin 2023 – 28 juillet 2023*



Rapport d'enquête

Document n° 1/2

Commissaire enquêteur : Marie-Isabelle Pérais

Sommaire

1. Présentation de l'enquête	3
2. Cadre juridique et réglementaire de l'enquête	3
3. Historique du projet et bilan de la concertation	3
3.1. Historique de la création du SPR	3
3.2. Objectif d'un SPR	4
3.3. Démarche d'élaboration du projet de SPR	5
3.4 Bilan de la concertation préalable	5
1. Gouvernance.....	5
2. Concertation avec le public	5
3. Personnes publiques associées	5
4. Contenu du dossier	6
1. Rapport de présentation (238p)	6
2. Plan du SPR échelle 1/2500 (1).....	6
3. Annexes	6
5. Le projet de SPR	6
5.1. Diagnostic du territoire : Description générale de la commune	6
5.2 Evolution historique	7
5.3 Composition de l'espace communal	8
5.4 Espace patrimonial	9
5.4.1 Protections patrimoniales	9
5.4.3 Appréciations du patrimoine et de ses enjeux par les habitants	10
5.5.2. Synthèse des enjeux	12
5.5.3. Validation du projet de SPR.....	12
5.5.4. Effets induits	13
5.5.5. Plan du SPR.....	13
Un plan format A0, daté du 03/02/2023 a été réalisé à partir du cadastre.	13
5.3. Document de Synthèse	13
6. Cadrage et cohérence avec les documents de rang supérieur.....	14
7. L'avis de la CNPA et la délimitation du périmètre	14
8. Organisation et déroulement de l'enquête.....	15
8.1. Organisation en amont de l'enquête et pendant l'enquête	15
8.1.1 Rencontre avec la commune	15
8.1.2. Visite du centre historique.....	16
8.1.3. Visite du SPR	16
8.2. Publicité de l'enquête	16
1) Avis officiels (Annexe 5).....	16
2) Affichage.....	16
3) Presse locale, bulletins municipaux, sites internet, réseaux sociaux	16
8.3. Dépôt des contributions.....	17
8.4. Déroulement de l'enquête	17
1) Déroulement des permanences	17
2) Bilan quantitatif des observations	17
3) Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC).....	17
8.5. Phase postérieure à l'enquête	17
2) Le procès-verbal de synthèse (PVS)	17
3) Le mémoire en réponse de la commune (MER)	17
9. Les observations du public	17
10. Conclusion de l'enquête	18
Table des Annexes	19

1. Présentation de l'enquête

Par lettre enregistrée le 14 avril 2023 au Tribunal Administratif de Rennes, le préfet d'Ille et Vilaine sollicite la désignation d'un(e) Commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique portant sur la création d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) sollicité par la commune de Dol de Bretagne.

Le 19 avril 2023 le Tribunal administratif de Rennes désigne Mme Marie-Isabelle Pérais
En accord avec la commune, il est décidé d'organiser cette enquête publique du 26 juin 2023 (9h00) au 28 juillet 2023 (16h30), soit pendant 33 jours consécutifs, avec 3 permanences réparties.

2. Cadre juridique et réglementaire de l'enquête

Vu le Code du Patrimoine notamment ses articles L631-1 et suivants et R631-1 et suivants,
Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46,

Vu la loi n°2016-925 relative à la liberté de création à l'architecture et au patrimoine (LCAP)

Vu la délibération de la commune de Dol de Bretagne du 21 octobre 2022, engageant une étude préalable à la création d'un Site Patrimonial Remarquable

Vu la délibération de la commune de Dol de Bretagne du 21 octobre 2022, arrêtant le périmètre du Site Patrimonial Remarquable,

Vu l'avis du 20 janvier 2023 de l'Architecte des Bâtiments de France

Vu la délibération du 3 février 2023 de la commune de Dol de Bretagne, portant approbation du nouveau périmètre du Site Patrimonial Remarquable

Vu les avis des Personnes publiques associées, des Personnes publiques consultées,

Les SPR créés par la loi du 7 juillet 2016 permettent la mise en place d'un dispositif qui vise à identifier les enjeux patrimoniaux d'un territoire, le SPR.

La loi LCAP a introduit la possibilité de déléguer à la commune ou les communes concernées qui en font la demande le soin de conduire la procédure. Cette délégation s'accompagne de moyens techniques et financiers.

L'EPCI ou la commune organise ensuite une consultation sur la base du cahier des charges rédigées par ses soins. L'architecte des Bâtiments de France apporte son concours à cette rédaction et s'assure du bon déroulement de la consultation. L'État peut, sur demande de la collectivité concernée, apporter son aide au financement de l'étude préalable. Celle-ci terminée, elle est transmise à la CNPA par le préfet de région.

3. Historique du projet et bilan de la concertation

3.1. Historique de la création du SPR

Après avoir revisité le PLU en 2018 et procédé à de nombreuses opérations de reconquête urbaine et architecturales, Dol de Bretagne souhaite poursuivre ses actions pour le développement et l'aménagement du territoire et mettre en valeur son patrimoine.

33 351 visiteurs ont été comptabilisés en 2019

Sur la commune 2 édifices sont classés (cathédrale et menhir du Champ Dolent) et 6 sont inscrits. Dans le cadre de la protection du patrimoine ces monuments sont protégés par un périmètre de 500m qui engendre des contraintes architecturales pour les projets de construction ou d'aménagement.

Les SPR créés par la loi du 7 juillet 2016 ont pour objectif la mise en place d'un dispositif qui permet d'identifier les enjeux patrimoniaux du territoire.

La commune par délibération du 5/10/17 en a décidé l'instauration.

Les services de la Direction Régionale des Patrimoine et de l'architecture (DRAC) ont été contactés et une subvention sollicitée ainsi qu'après de la Région au titre des petites cités de caractère par délibération du 7/2/20.

La consultation d'un bureau d'étude a été décidée par délibération du 30/10/20

Un état initial de l'environnement de l'agglomération de Dol de Bretagne a été réalisé sur la période 2021-2022 avec un diagnostic pluridisciplinaire.

La commune a souhaité que le périmètre du SPR comprenne le secteur historique, le village de Carfentin et la vallée du Guyoult pour leur intérêt identitaire et paysager.

3.2. Objectif d'un SPR

Un site patrimonial remarquable (SPR) est une ville, un village ou un quartier dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, du point de vue architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. Peuvent donc être classés, au même titre, les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur. Ce classement a le caractère juridique d'une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols.

Les dispositions régissant les SPR sont définies au code du patrimoine (articles L.630-1 à L.633-1 et R.631-1 à D.633-1) et au code de l'urbanisme pour les plans de sauvegarde et de mise en valeur (articles L.313-1 et R.313-1 à R.313-18).

L'étude préalable vise à définir le périmètre du SPR sur la base d'un diagnostic permettant d'évaluer l'intérêt historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager du territoire concerné.

La commune de Dol de Bretagne présente les caractéristiques requises.

La décision de classement au titre d'un SPR constitue la première étape.

Ces enjeux sont retranscrits ensuite soit dans un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) soit dans un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP).

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur est un document d'urbanisme à part entière, qui se substitue au plan local d'urbanisme. La prescription d'un PSMV concerne surtout des ensembles urbains à valeur historique plus exceptionnelle.

Le PVAP relevant du code du patrimoine, le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine est une servitude d'utilité publique pilotée par la collectivité compétente en matière de PLU, avec l'assistance technique et financière de l'Etat.

Il est donc nécessaire, en premier lieu, d'élaborer un document afin de proposer le périmètre du futur classement, sur la base d'un argumentaire complet apportant la justification de sa délimitation par une étude préalable.

3.3. Démarche d'élaboration du projet de SPR

La commune a délibéré le 5 octobre 2017 pour mettre en place un SPR avec comme outil de gestion un PVAP.

Concertation et gouvernance ont été définies car la création d'un SPR résulte d'une expertise sur la valeur patrimoniale et d'une concertation pour promouvoir un projet porté par l'Etat et ses services la municipalité et les habitants.

Les études ont été menées de mai 2021 à mai 2022.

Un comité de pilotage a été constitué avec les élus, les techniciens municipaux et l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine notamment l'Architecte des Bâtiments de France.

Une étude a été confiée à une équipe pluridisciplinaire composée d'un urbaniste, un architecte du patrimoine, un historien, une socio-économiste et l'association François Duine.

3.4 Bilan de la concertation préalable

1. Gouvernance

Le comité de pilotage s'est réuni 6 fois pour le diagnostic, et 3 fois pour la définition du périmètre et une réunion spécifique du conseil municipal a été organisée

2. Concertation avec le public

Un rendez-vous a été organisé avec le conseil municipal des jeunes, les acteurs politiques et les acteurs socio-culturels.

Des démarches ont été entreprises dans le cadre de la délimitation du SPR notamment :

Une présentation en réunion publique le 25 mai 2021

5 ateliers thématiques organisés du 5 au 24 juin 2021

Une présentation du projet de périmètre en réunion publique le 11 octobre 2022

44 témoignages ont été recueillis : 35 lors des réunions et ateliers, 3 lors d'entretiens et 6 via internet.

3. Personnes publiques associées

L'unité départementale de l'architecture et du patrimoine notamment l'Architecte des Bâtiments de France

4. Contenu du dossier

Conformément au code du patrimoine le rapport de présentation intègre le diagnostic pluridisciplinaire avec les enjeux relevés et les objectifs de protection et de mise en valeur.

1. Rapport de présentation (238p)

- Description générale de la commune
- Evolution historique
- Composition de l'espace communal
- Appréciations du patrimoine et de ses enjeux par les habitants
- Synthèse et prospective pour la délimitation du SPR
- Annexes

2. Plan du SPR échelle 1/2500 (1)

3. Annexes

- 3.1 Note de présentation (42p)
- 3.2 Avis de la CNPA (24p)
- 3.3 5 Délibérations du CM
- 3.4 Avis d'enquête publique
- 3.5 Avis de presse (2p)
- 3.6 Bilan de la concertation (6p)
- 3.7 Certificat d'affichage (1p)
- 3.8 Avis DRAC (3p)
- 3.9 Arrêté préfectoral (3p)

5. Le projet de SPR

5.1. Diagnostic du territoire : Description générale de la commune

5.1.1 Contexte territorial

La commune édifiée au VI^e siècle se trouve à un carrefour routier et ferroviaire, à proximité de St Malo et du Mt St Michel et à 68 km de Rennes.

Elle fait partie de la Communauté de communes du Pays de Dol et de la Baie du Mt St Michel qui rassemble 19 communes.

Dol de Bretagne avec 5714 habitants (2018) est la commune la plus importante de la Communauté de communes, 1553 ha, et regroupe 24% des habitants et 50% des emplois.

La commune est animée par 179 commerces dont 64% dans la grande rue des Stuarts.

Elle fait partie du Pays de St Malo et en est l'un des 4 pôles structurants définis par le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale).

Dynamiques de développement territorial :

La commune fait partie de l'aire d'attraction des villes de St Malo qui regroupe 35 communes et est la septième aire d'attraction bretonne : elle concentre 4% de la population et 4% des emplois de la Bretagne.

5.1.2 Caractéristiques socio-économiques

Le taux de croissance de la population est de 1,4% contre 0,8% pour la Communauté de communes et a progressé de 0,4 point en 10 ans. La densité de population de 367,9 habitants/Km² est la plus forte de la Communauté de communes mais 53% des habitants ont 45 ans ou plus et les moins de 20 ans sont sous représentés.

Les taux d'activité et de chômage sont dans la moyenne du secteur.

La commune compte 2770 ménages et de 3175 logements, 46% des ménages sont composés d'une seule personne. 87% des logements sont des résidences principales, 53% des habitants sont propriétaires et la part de la vacance est de 7%.

Concernant le parc des résidences principales seulement 24% des logements ont été construits avant 1945.

La densité de population est plus forte dans le centre médiéval.

5.1.3 Economie et activités dans la ville-centre

Dol de Bretagne compte 3465 emplois, 41% des actifs de la commune y travaillent.

La commune compte 179 commerces deux marchés hebdomadaires dont un sous les halles.

Les commerçants considèrent le cadre patrimonial comme un atout et contribuent à sa valorisation.

La commune compte 99 associations dont 30 à vocation culturelle.

5.1.4 Tourisme et patrimoine

Pour les touristes, Dol de Bretagne est une étape entre le Mt St Michel et St Malo, pour son patrimoine architectural, religieux et militaire. Avec son offre de services, commerces et hébergement elle est classée « Village Etape » et homologable en « Petite Cité de Caractère ». Le nombre de visiteurs annuels est estimé à 360 000.

La communication touristique se fait sur la ville médiévale à partir de la ville contemporaine.

La facilité de stationnement et la proximité permettent une découverte à pied sur un parcours matérialisé de 2 km. Des visites guidées sont organisées.

Une SPL (Société Publique Locale a été créée par St Malo Agglomération pour l'aménagement et la promotion touristique. Les offices de tourisme travaillent en synergie.

Le groupement d'Intérêt Touristique de la Communauté de communes du Pays de Dol et de la Baie du Mt St Michel a dédié un responsable du tourisme et un animateur patrimoine à la commune.

L'office de tourisme de la Baie du Mt St Michel gère 5 maisons de Pays et la Communauté de communes souhaite développer le tourisme rétro-littoral autour de l'insolite et de la tradition, avec des voies douces et des transports multi modaux.

Dol propose également plusieurs manifestations annuelles ayant trait aux traditions gallo et au folklore breton.

5.2 Evolution historique

L'histoire et le patrimoine de la ville se composent progressivement depuis le VI^e siècle, ils sont à l'origine d'une riche bibliographie.

La naissance de la cité remonte à la fondation d'un monastère vers 548. Dol a possédé plusieurs châteaux et au XII et XIIIe siècle apparaissent les premiers remparts. Au XVe siècle la ville est comprise dans une enceinte et compte plus de 2000 habitants. Le XVIe siècle est marqué sur la commune par un renouveau architectural et le VIIe siècle par un accroissement de la présence religieuse. A XVIIIe siècle apparaissent les premiers alignements de maisons la disparition partielle des remparts et des travaux dans la banlieue. Avec la révolution des édifices sont détruits ou changent de destination.

Le syndicat des digues et Marées est créé en 1799 car le marais de Dol est largement exploité. Au XIXe et XXe siècle la ville s'étend avec de vastes plans d'alignement. Avec la gare la ville se développe vers le sud et s'industrialise vers Carfentin. La commune prend le nom de Dol de Bretagne en 1924.

La commune subit peu de destructions pendant la seconde mondiale.

Les années cinquante marquent le début de la mise en valeur du patrimoine. La seconde moitié du XXe siècle marque l'extension et la densification de la commune notamment vers l'est ; le secteur compris entre la banlieue et la gare s'est urbanisé sans englober cependant Carfentin. L'aire entre la gare et l'Abbaye sous Dol s'est densifiée.

L'atlas des paysages recommande de préserver le paysage des marais et de mettre en place une articulation entre le cadre paysager et le centre de Dol en s'appuyant notamment sur le Guyoult.

5.3 Composition de l'espace communal

Le territoire communal s'étend sur un socle géologique schisteux. L'étude géologique explique la formation du relief et les matériaux de construction utilisés.

La ville est cernée au sud et à l'ouest par le fleuve le Guyoult et domine le marais au nord vestige d'une ancienne façade maritime.

La partie agglomérée est desservie par un réseau de voies structuré autour de la Grand-Rue des Stuarts. Ces voies et venelles sont vecteurs de découverte du patrimoine remarquable.

Trois zones d'activité sont identifiées, à l'est, à l'ouest et au sud. Les fonctions commerciales sont essentiellement concentrées dans le centre et le parc d'activité des Rolandières.

La commune dispose de 2088 places de stationnement majoritairement situées à 5mn à pied depuis la mairie ou la cathédrale. La commune dispose d'un camping et une aire de stationnement pour camping-cars est en cours de relocalisation.

Le territoire est composé de 6449 parcelles regroupées en 3023 unités foncières dont 33% font moins de 450m², 26% ne sont pas bâties. Les quartiers anciens sont façonnés par un alignement sur les voies ; les murs de clôture sont des marqueurs des usages et des modes constructifs et structurent le paysage urbain. Dans le cœur de ville, les constructions sont denses avec une emprise au sol de 50 à 100% alors que dans les quartiers résidentiels plus récents elle oscille entre 20 et 40%. Dans le centre les hauteurs de construction sont de 3 à 5 niveaux, dans les faubourgs de 2 à 3 niveaux dans les quartiers récents avec peu d'habitat collectif, les maisons sont plutôt sur 2 niveaux créant une diversité de jeux de toits.

La commune dispose d'une armature végétale avec la vallée du Guyoult, la promenade aménagée le long des remparts le verger de la rue des murets et les terrains sportifs et privés.

5.4 Espace patrimonial

5.4.1 Protections patrimoniales

La commune présente 8 bâtiments inscrits ou classés au titre des monuments historiques. Chacun génère un périmètre de 500m dans lequel l'avis de l'ABF est requis pour tout travaux modifiant les lieux.

Le territoire présente également un site inscrit depuis le 01/03/65 délimité par la rue des Murets, la rue des Carmes et la voie ferrée, la rue Pierre Flaux et le boulevard Deminiac, la place Toullier et la rue de St Malo. Pour ce site l'administration doit être informée au moins 4 mois avant de tout projet. L'ABF émet un avis simple sauf pour les permis de démolir qui requièrent un avis conforme.

Treize sites archéologiques sont également répertoriés.

Pour définir le projet de SPR le cœur de ville, les faubourgs, le quartier de la gare et le village de Carfentin étaient incontournables.

Pour les hameaux une étude a été menée sur leurs implantations historiques :

- Bâti religieux pour préserver leur organisation en U ou carré autour d'une cour et porter une vigilance sur l'emploi de matériaux cohérents avec la valeur architecturale : Cathédrale, les Visitandines, les Hospitalières, le petit Séminaire, la léproserie St Lazare, le champ St Lazare le grand Séminaire, la petite Maladrerie et Notre Dame de l'Assomption (numérotés de 1 à 6)
- Bâti rural : fermes, maisons ouvrières agricoles et manoirs (numérotés de 7 à 35)
- Bâti de production : minoteries et usines, maisons de garde-barrières (numérotés de 36 à 43)
- Hameaux récents avec pavillons et collectifs pour lesquels une vigilance doit être apportée sur les enjeux énergétiques et les Co-visibilités potentielles
- Zones d'équipement : ERP sportif ou culturel, industriel ou commercial, une vigilance doit être apportée sur les enjeux énergétiques et la cohérence d'ensemble.

Les écarts seront identifiés en fonction de leurs enjeux : Hameaux historiques et hameaux récents.

En plus de son patrimoine bâti, Dol détient des ouvrages dits de « petit-patrimoine ».

Le petit patrimoine religieux et commémoratif comprend les calvaires et croix, le monument aux Morts et plaques commémoratives et les niches à vierge. D'autres édifices et vestiges font partie du petit patrimoine : des pigeonniers, anciens piliers...Les ouvrages en lien avec l'hydrographie du territoire font partie du petit patrimoine hydraulique : les puits, fontaines et lavoirs.

Le centre urbain se compose de du centre urbain protégé par les remparts jusqu'au XVIIIe siècle et de 4 faubourgs : la Chaussée, le Moulin dit faubourg Hospitalier, la Lavanderie et l'Abbaye sous Dol.

La ville s'est développée autour d'un axe est-ouest dont les témoins sont les maisons à porche notamment la maison des petits palets du XVIIe siècle.

Les remparts sont démantelés à partir du 18esiecle et l'arrivée du chemin de fer, la création de la gare, des boulevards Deminiac et Planson puis les plans d'alignement des 19e et 20e siècle. Des typologies de façade correspondent à ces évolutions : bâti militaire et enceinte fortifiée, bâti religieux avant le 15e siècle puis des 16e et 17e siècle, manoirs urbains des 14e et 15e siècle, hôtels et manoirs urbains des 16e et 17e siècle, maisons commerçantes du 11e au 15e siècle , maisons commerçantes en pan de bois des 16e et 17e siècle, maisons de Ville des 16e et 17e siècle, maisons de faubourg des 16e et 17e siècle, bâti civil et religieux du 18e siècle, maisons de Ville et immeubles du 18e siècle, maisons de faubourg du 18e siècle, maisons nobles du 18e siècle, bâti religieux, grands projets publics, maisons de Maître, maisons en

maçonnerie du 19^e siècle , maisons, immeubles, ERP et bureaux, entrepôts et commerces du 20^e siècle.

Le territoire dispose de bâtiments avec façades diverses, notamment des pans de bois, avec des percements variés, de belles devantures, d'importants ornements, plusieurs types de lucarnes, des toitures souvent enrichies de crêtes et faitages.

5.4.2 Synthèse des enjeux

Le diagnostic architectural a révélé un patrimoine d'une grande diversité mais aussi d'une grande cohérence qui a permis de préserver la visibilité de la cathédrale. La réglementation doit en préserver la silhouette patrimoniale sans interdire son évolution :

- Le centre historique est très dense la construction en cœur d'îlot doit être limitée et aérée
- Les matériaux utilisés doivent être cohérents avec la valeur des édifices
- Les vestiges des remparts doivent être préservés et entretenus
- Le devenir des bâtis vacants dans les faubourgs doit être défini
- Les perspectives qui mettent en scène les clochers de la cathédrale et de Notre Dame de l'Assomption doivent être préservées
- Les projets d'extension doivent respecter la composition d'ensemble du lieu d'implantation

5.4.3 Appréciations du patrimoine et de ses enjeux par les habitants

Les 44 témoignages recueillis lors de l'étude préalable organisée de mai à juin 2021 ne représentent que 1,5% des ménages mais ces personnes sont intéressées par la démarche de SPR soit ce sont des érudits, soit des habitants du patrimoine soit des natifs conscients du patrimoine de leur ville soit des habitants qui découvrent avec intérêt le patrimoine.

Les lieux et objets du patrimoine cités sont la cathédrale et le centre ancien, les rues qui lui sont liées jusqu'au quartier de la gare et au boulevard Planson.

Le patrimoine naturel est largement cité avec la vallée du Guyoult et le marais de Dol ainsi que la proximité de la mer.

Les fêtes Doloises et le Rouget de Dol sont associées au patrimoine immatériel.

Les habitants apprécient le caractère authentique et le cadre patrimonial du secteur commercial vecteurs de qualité de vie.

Les valeurs architecturales, territoriales, historiques et environnementales du patrimoine sont citées.

Les aménagements ayant permis la création d'un parc urbain sont appréciés et ces espaces urbains de nature sont reconnus *comme des éléments de modernité valorisant le patrimoine bâti et naturel de Dol de Bretagne.*

La valorisation du patrimoine est appréciée : les parcours de promenade, les ouvertures de point de vue, les panneaux, signalisation et guides, la labélisation.

Cependant la vacance du bâti ancien et la dégradation du patrimoine bâti dues à des défauts d'entretien, au coût de la réhabilitation et à la concurrence du neuf sont citées. La méconnaissance du patrimoine contemporain est évoquée.

Les enjeux cités par les habitants sont : la communication des valeurs, l'information et le conseil sur les outils mobilisables, la préservation d'espace de vide.

5.5 Synthèse et prospective pour la délimitation du SPR

Dol connaît une dynamique démographique et entre 2008 et 2018 le parc de logement a augmenté de 2%/an avec 87% de résidences principales et une diminution de la vacance.

Le SPR doit permettre d'instaurer une protection, une conservation et une mise en valeur du patrimoine tout en permettant une évolution pour répondre à la croissance observée.

La prise en compte du patrimoine urbain (et paysager) favorise le renouvellement du patrimoine bâti de manière plus cohérente, plus rationnelle qu'au seul jugement de son rapport avec le monument historique.

Les travaux réalisés sur les immeubles bâtis ou non bâtis contenus dans le SPR sont soumis à autorisation préalable devant recueillir l'accord de l'architecte des bâtiments de France (ABF).

Les périmètres de protection des monuments historiques contenus dans le SPR sont suspendus dans le périmètre du site, ils continuent à s'appliquer pour les parties débordantes du périmètre du SPR.

Il se substitue à la servitude d'utilité publique du périmètre des abords (PA) ou du périmètre délimité des abords (PDA) des monuments historiques couverts par le périmètre du SPR

5.5.1 Délimitation du périmètre

Les caractéristiques du patrimoine repérées sont d'une part une partie bâtie avec les monuments historiques, les vestiges des remparts, la densité de constructions remarquables, des édifices en émergence et d'autre part un patrimoine non bâti identifié avec les marais, le Guyoult et son vallon.

Les secteurs d'intensité patrimoniale identifiés sont :

- Le coeur de ville
- Les franges de l'ancienne ville close
- Les faubourgs : la Chaussée, l'Abbaye sous Dol, Dinan, la Lavanderie, la rue de Legeard et la rue de Rennes
- Le village de Carfentin
- Le quartier de la Gare
- L'espace aménagé de la vallée du Guyoult
- Les points de vue
- Les secteurs connexes : certains quartiers participent au patrimoine paysager et les prescriptions du PLU les prennent en compte mais une servitude patrimoniale peut être envisagée pour la cohérence d'ensemble.

3 scénarii alternatifs ont été élaborés :

- La ville médiévale et ses faubourgs : cœur de ville et rues bordant l'ex enceinte
- La ville étendue : avec les faubourgs et les secteurs situés à l'articulation en complément à la précédente

- La silhouette de Dol de Bretagne : secteurs complémentaires à la précédente avec une notion de paysage patrimonial et de qualité du paysage perçu depuis les perspectives et points de vue monumentaux.

Critères à la proposition d'emprise

L'objectif est de pouvoir mettre en œuvre des politiques d'aménagement et de développement pour veiller au cadre de vie et à l'attractivité du territoire. Au delà du cœur historique, la vallée du Guyoult est aussi en relation étroite avec la cité.

Cependant si la servitude patrimoniale permet de veiller à l'évolution des documents de planification, le champ d'action du document doit permettre de laisser au document d'urbanisme son rôle pour les secteurs à fort renouvellement urbain.

5.5.2. Synthèse des enjeux

L'étude menée dans le cadre de la préparation du SPR a permis de mettre en lumière les nouveaux enjeux :

- Un développement durable pour souligner le lien historique de la ville avec le territoire rural environnant, pour permettre une mixité sociale et générationnelle dans le centre médiéval et ses faubourgs et pour renforcer l'attractivité du patrimoine pour la nouvelle population tout en promouvant le développement touristique et économique du territoire.
- Un cadre réglementaire pour accompagner et harmoniser les travaux de restauration et de construction, pour adapter les actions aux valeurs patrimoniales repérées
- Une qualité de l'architecture et un traitement des espaces pour sensibiliser au patrimoine, pour conserver les éléments structurants du paysage et de la morphologie urbaine, et pour préserver le végétal dans la ville et les espaces naturels
- Une intégration du SPR dans le PLU avec un nouveau PADD à l'horizon 2030.

Les critères retenus pour la délimitation du SPR sont donc les suivants :

Le portage de la cité médiévale

La prise en compte des faubourgs

L'intégration du village de Carfentin

La reconnaissance de la vallée du Guyoult

L'exclusion d'enclaves

Le sertissage des propriétés de part et d'autre des voies concernées

La délimitation du périmètre proposée repose sur des limites physiques et le tracé prend en compte les unités foncières

5.5.3. Validation du projet de SPR

Le résultat des études a été présenté à l'inspecteur général du ministère de la culture le 2 juin 2022 et une visite du site lui a été proposée par le maire en présence du comité de pilotage.

La délimitation du Périmètre Délimité des Abords (PDA) a été approuvée par délibération du 21/10/22.

Une présentation a été faite en Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture le 12 janvier 2023 en présence des représentants de la commune.

La Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture (CNPA) ayant demandé une modification en incluant la rive gauche du Guyoult et en excluant le secteur du Foirail, un nouveau périmètre a été présenté.

Ce nouveau périmètre a reçu un avis favorable à l'unanimité de la CNPA, la ministre de la culture a donc invité le préfet d'Ille et Vilaine à procéder à la mise à l'enquête publique par courrier du 20 janvier 2023.

Le périmètre a été approuvé à l'unanimité par le conseil municipal de Dol de Bretagne par délibération du 3 février 2023.

5.5.4. Effets induits

A compter de la décision de classement et conformément au code du patrimoine une commission locale du SPR doit être constituée et un outil de gestion élaboré, il devra répondre aux enjeux identifiés.

5.5.5. Plan du SPR

Un plan format A0, daté du 03/02/2023 a été réalisé à partir du cadastre.

Ce plan au 1/2500^e présente le projet de tracé du SPR.

Il est joint au dossier.

5.3. Document de Synthèse

Document illustré de présentation

Territoire

Planches : *Plan, document de présentation patrimoniale, plan d'aménagement de la place de la cathédrale*

Les objectifs

Promouvoir le développement touristique et économique du territoire,

Rendre compréhensible et rationaliser les mesures de gestion des patrimoines,

Souligner le lien historique de la ville patrimoniale au territoire rural environnant

Planches : *Article L631-1 du code du patrimoine, composition de l'environnement, PLU 2018, abords des monuments historiques*

Diagnostic et enjeux

Planches : *Histoire de Dol naissance de la ville, cité épiscopale commerciale et fortifiée, morphogénèse, armature végétale, maillage parcellaire, implantation des constructions, typologies architecturales, détails architecturaux, particularités patrimoniales*

Proposition de périmètre de SPR

Planches : *Les secteurs d'intensité patrimoniale, proposition de périmètre et vues de tous les secteurs, secteurs en rupture.*

6. Cadrage et cohérence avec les documents de rang supérieur

PLU

L'un des objectifs du PLU est d'accueillir les nouveaux habitants tout en préservant et valorisant le cadre de vie.

La centralité de Dol de Bretagne et sa place de pôle structurant la conduisent à renforcer la visibilité de son patrimoine.

Pour mémoire

Le PLU qui date de 2018 a été modifié en 2019 et 2021

Le PADD prévoit la construction de 1270 logements à l'horizon 2030, dont 9% en réhabilitation de logements vacants.

En 2021, 4 projets collectifs en densification, sont en travaux dans le centre ancien.

En 2021 le règlement du PLU a été modifié pour autoriser les capteurs solaires ou photovoltaïques en zone UCf

Le Règlement graphique présente la délimitation des zones urbaines et leurs caractéristiques

- le cœur-ville témoin de l'histoire médiévale
- les faubourgs
- le quartier de la gare
- les zones d'activité est et ouest assez banales
- la zone d'activité sud intégrée à l'agglomération

SCoT

Dol est l'un des 4 pôles structurants du Pays de St Malo. Le patrimoine Bâti est un « marqueur à valoriser » caractérisant le paysage et participant de l'attractivité touristique du territoire

Le PADD s'appuie sur les « murs porteurs du territoire » pour la préservation du bâti remarquable ou d'éléments de petit patrimoine qui « doit s'accorder avec l'adaptation aux besoins récents et à l'évolution des usages de la construction ».

7. L'avis de la CNPA et la délimitation du périmètre

7.1 Avis de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture

La CNPA s'est réunie le 12 janvier 2023 pour statuer sur le projet de SPR qui a fait l'objet en début de séance par les représentants de la commune.

La CNPA note que l'enveloppe repose sur l'homogénéité urbanistique du centre et des faubourgs et intègre la dimension naturelle du patrimoine.

Le travail de protection engagé par la commune a été souligné.

La CNPA a regretté le manque d'illustrations des limites du SPR pour justifier la proposition et d'information sur la réglementation applicable sur la commune voisine de laquelle une vue existe sur la cathédrale.

La CNPA a validé le village de Carfentin et proposé dans un premier temps deux SPR car elle considère que la place du Foirail malgré sa proximité du cœur de ville et son point de vue sur la cathédrale n'a pas fait l'objet d'un urbanisme maîtrisé et représente une rupture avec les structures urbaines et paysagères aux alentours. Elle précise que le SPR doit se concentrer sur les parties patrimoniales et n'a pas vocation à gérer un secteur dégradé. Il pourra faire l'objet d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) dans le cadre du PLU et d'un PDA (périmètre délimité des abords) pour mettre en place un suivi de l'ABF.

La CNPA, sensible à l'attachement de la population au site, a finalement validé la vallée du Guyoult, rive gauche, pour représenter toutes les facettes du paysage territorial.

La CNPA a validé le PVAP comme outil de gestion proposé par la commune et indiqué qu'un PSMV pourra être envisagé dans un second temps.

7.2 Délimitation du périmètre

La proposition initialement proposée par le conseil municipal a été amendée pour prendre en compte les modifications demandées par la CNPA.

Le SPR retenu s'étend sur 108ha et comprend les périmètres de protection des abords des monuments historiques existants. Il comprend le cœur de ville et les franges de l'ancienne ville close, les faubourgs (la Chaussée, l'Abbaye sous Dol, Dinan, la Lavanderie), le village de Carfentin et la vallée du Guyoult avec les marais noirs. 11ha concernent une partie de la vallée du Guyoult.

Les abords de protection des monuments historiques existants à proximité du futur SPR, perdurent ; ils représentent 108ha dont 83ha sur Dol de Bretagne. Ils n'ont pas un intérêt patrimonial suffisant pour être pris en compte mais ils pourraient faire l'objet par la suite de périmètres de protection des abords.

8. Organisation et déroulement de l'enquête

8.1. Organisation en amont de l'enquête et pendant l'enquête

8.1.1 Rencontre avec la commune

Une réunion de présentation du projet a été organisée le 14 juin en mairie de Dol de Bretagne en présence de M. Rapinel maire, M. Coadic adjoint chargé du patrimoine et de M. Guérin Directeur Général des Services

M. Rapinel a présenté les démarches engagées et notamment l'adhésion en cours au réseau Petites Cités de Caractère. Il a expliqué l'élaboration d'un périmètre sur mesure avec l'ABF et la volonté de la commune d'inclure la vallée du Guyoult considérée par les habitants comme un patrimoine naturel.

M. le maire précise que le plan de gestion souhaité est un PVAP car la commune n'a pas les moyens de faire respecter un PSMV.

La réunion permet de préciser les mesures de publicité et d'information prévues.

8.1.2. Visite du centre historique

Après la réunion du 14 juin, M. Coadic a proposé une visite à pied du centre historique en présentant notamment les actions engagées par la commune notamment les panneaux de présentation, les parcours proposés, les plaquettes d'information et le travail avec les associations du patrimoine.

Une visite dans plusieurs commerces a permis de constater les mesures de valorisation de leur patrimoine mises en place par des commerçants.

8.1.3. Visite du SPR

La présentation concrète du SPR a fait l'objet d'une présentation sur place par le Directeur Général des Services à la Commissaire enquêteur.

Cette visite pédestre qui a eu lieu le 4 juillet à 14h30 a permis de visualiser le contour et le contenu du SPR.

8.2. Publicité de l'enquête

L'article L 123-10 du code de l'Environnement précise les modalités de l'information au public

« Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe le public. L'information du public est assurée par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par l'enquête, ainsi que, selon l'importance et la nature du projet, plan ou programme par voie de publication locale ».

1) Avis officiels (Annexe 5)

1^{er} avis

Ouest France 22: Jeudi 8 juin 2023

Le Télégramme : Jeudi 8 juin 2023

Soit 18 jours avant le début de l'enquête

2^{ème} avis

Ouest France 22: 29 juin 2023

Le Télégramme : 29 juin 2023

2) Affichage

L'avis d'enquête publique relatif au PLUi a été affiché en 6 points du territoire. Au total, 7 affiches. La liste des emplacements a été communiquée.

Un certificat d'affichage a été établi en date du 15 juin 2023 (Annexe 7).

3) Presse locale, bulletins municipaux, sites internet, réseaux sociaux

Au cours de l'enquête publique plusieurs actions de communication ont été mises en œuvre :

Le projet est présenté sur le site internet de la commune

10 panneaux de présentation ont été installés dans le hall de la mairie présentant les principaux éléments du patrimoine.

Le dossier numérique et une information sur le SPR était consultable sur le site de Dol de Bretagne et sur le site internet de la préfecture pendant toute la durée de l'enquête.

8.3. Dépôt des contributions

Les observations pouvaient être consignées sur le registre, pendant les permanences ou pendant les heures d'ouverture de la mairie, ou être adressées par courrier ou courriel à la mairie ou courriel à la préfecture aux adresses précisées dans l'arrêté préfectoral.

8.4. Déroulement de l'enquête

1) Déroulement des permanences

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions. Le maire et le secrétaire général ont vérifié pendant les permanences que les conditions de déroulement étaient adaptées.

2) Bilan quantitatif des observations

Quatre observations ont été portées sur le registre

3) Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC)

Aucun avis n'a été formulé ni pendant l'enquête ni sur l'enquête par des PPA ou PPC
NB le code du patrimoine ne l'imposant pas aucune consultation n'a été faite.

8.5. Phase postérieure à l'enquête

1) visite sur site

Le 28 juillet après la permanence, la CE s'est rendue sur le site de la gare accompagnée du Directeur Général des Services ;

2) Le procès-verbal de synthèse (PVS)

Le PVS a été transmis à M. le Maire, par courrier électronique à sa demande, le 31 juillet 2023 (Annexe 1)

3) Le mémoire en réponse de la commune (MER)

Le MER a été transmis à la CE par voie dématérialisée par la mairie de Dol le 2 août 2023 (Annexe 2).

9. Les observations du public

Deux élus se sont présentés pour soutenir le projet (un adjoint à l'urbanisme le 19 juillet et un adjoint au patrimoine le 28 juillet) l'adjoint au patrimoine a souligné que la démarche de SPR a été enrichissante pour ceux qui l'ont préparée et que le règlement permettra aux habitants de mieux préparer leurs travaux.

Deux représentants d'associations (ARCAD et François Duine) se sont présentés le 28 juillet, pour soutenir le projet qui permettra de préciser les contraintes pour la préservation du patrimoine de les adapter au périmètre nécessaire et d'inclure le patrimoine naturel.

Un particulier membre d'une association s'est présenté le 28 juillet ; il soutient le projet et souhaite mettre en place une protection de la halle marchandise située près de la gare qui fait partie du patrimoine ferroviaire et pourrait constituer un point d'accueil pour un projet de chemin de fer touristique entre Dol et Dinan ou Pontorson et le Mt St Michel.

10. Conclusion de l'enquête

L'enquête publique portant sur la mise en place d'un SPR sur la commune de Dol de Bretagne, s'est déroulée du mardi 26 juin 9h00 au mercredi 26 juillet 2023 16h30.

Les conditions de préparations et le déroulement de cette enquête font l'objet du présent rapport (pièce 1 /2), les conclusions et l'avis de la CE font l'objet d'un document séparé (pièce 2 /2).

Le rapport sur l'enquête et les conclusions et avis de la commissaire enquêteur feront l'objet d'une présentation à M. le maire à sa demande le 9 août juillet en mairie de Dol de Bretagne.

Fait à Dinard, le 6 août 2023
La Commissaire-enquêteur



Marie-Isabelle Pérais-Mérel

Table des Annexes

- 1 Procès-verbal de synthèse (PVS)
- 2 Mémoire en réponse (MER)
- 3 Délibérations du CM
- 4 Avis d'enquête publique
- 5 Avis de presse (2p)
- 6 Bilan de la concertation (6p)
- 7 Certificat d'affichage (1p)
- 8 Avis DRAC (3p)
- 9 Arrêté préfectoral (3p)