

## Modification du périmètre du site patrimonial remarquable de Lamballe-Armor



Enquête publique N° E 23000023

## Avis et conclusions du commissaire-enquêteur

Michel CAINGNARD  
Commissaire – Enquêteur  
3 juillet 2023



## Table des matières

1.	Rappel du projet .....	1
2.	Bilan de l'enquête.....	6
2.1.	Déroulement de l'enquête .....	6
2.2.	Bilan des observations.....	6
3.	Avis et conclusions .....	10

### **Préambule**

Ce rapport a pour objet de présenter mes conclusions et de donner mon avis motivé sur l'objet de l'enquête publique : « modification du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Lamballe-Armor ».

## 1. Rappel du projet

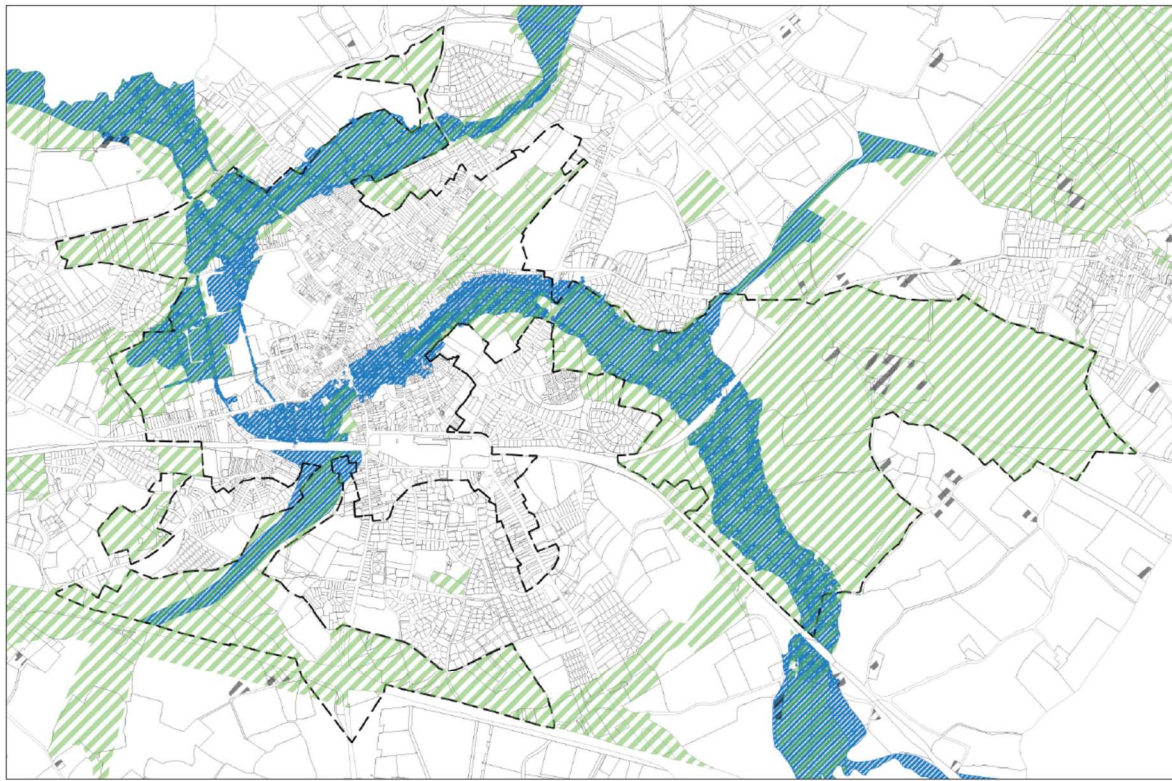
Lamballe-Armor est une commune nouvelle située à environ 25 kms à l'Est de Saint Briec le long de la RN 12 et issue du regroupement de 8 communes ayant démarré il y a maintenant 50 ans. L'agroalimentaire occupe une place de choix dans l'activité économique et est source de nombreux emplois avec l'ensemble des services qui gravitent autour.

Si l'histoire de la cité Lamballaise est difficile à retracer avant le XIIIème siècle, le centre urbain de la ville actuelle tire son origine dans la cité médiévale qui s'est bâtie autour d'un éperon rocheux. Depuis le XIIIème siècle, Lamballe a connu un développement marqué par l'artisanat du cuir, du textile et du parchemin, par les conflits, les catastrophes naturelles ainsi que la révolution industrielle. La ville d'aujourd'hui possède un patrimoine riche, héritage de ces différentes évolutions.

C'est ainsi que 22 immeubles de Lamballe sont protégés au titre des « Monuments Historiques », situés essentiellement dans le centre-ville, les plus anciens l'étant depuis le milieu du XIXème siècle. Cette richesse patrimoniale a motivé en 2002 la création d'une ZPPAUP, transformée en SPR en 2016 à la faveur de la Loi LCAP.




Le SPR actuel, issu de la ZPPAUP de 2002, couvre un large territoire comprenant aussi bien le cœur de ville de Lamballe avec ses immeubles classés monuments historiques qu'un ensemble d'**espaces paysagers** constitués principalement d'espaces non bâtis d'accompagnement des cours d'eau. Ceux-ci sont déjà classés en **zone N** dans le PLU actuel avec un principe d'**inconstructibilité**.

Par ailleurs, le **PPRI** (Plan de Prévention des Risques naturels relatifs aux Inondations) couvre les crues prévisibles du Gouessant et du Chiffrouët. Ses 4 zones concernent les fonds de parcelles du faubourg de la rue Paul Langevin, la traversée de Lamballe ainsi que les zones d'expansion des crues. En limitant, voire en interdisant les constructions dans ces zones, le PPRI vient **conforter les protections** paysagères figurant dans le PLU comme le montre la carte ci-après.



0 0,5 1 1,5 2km

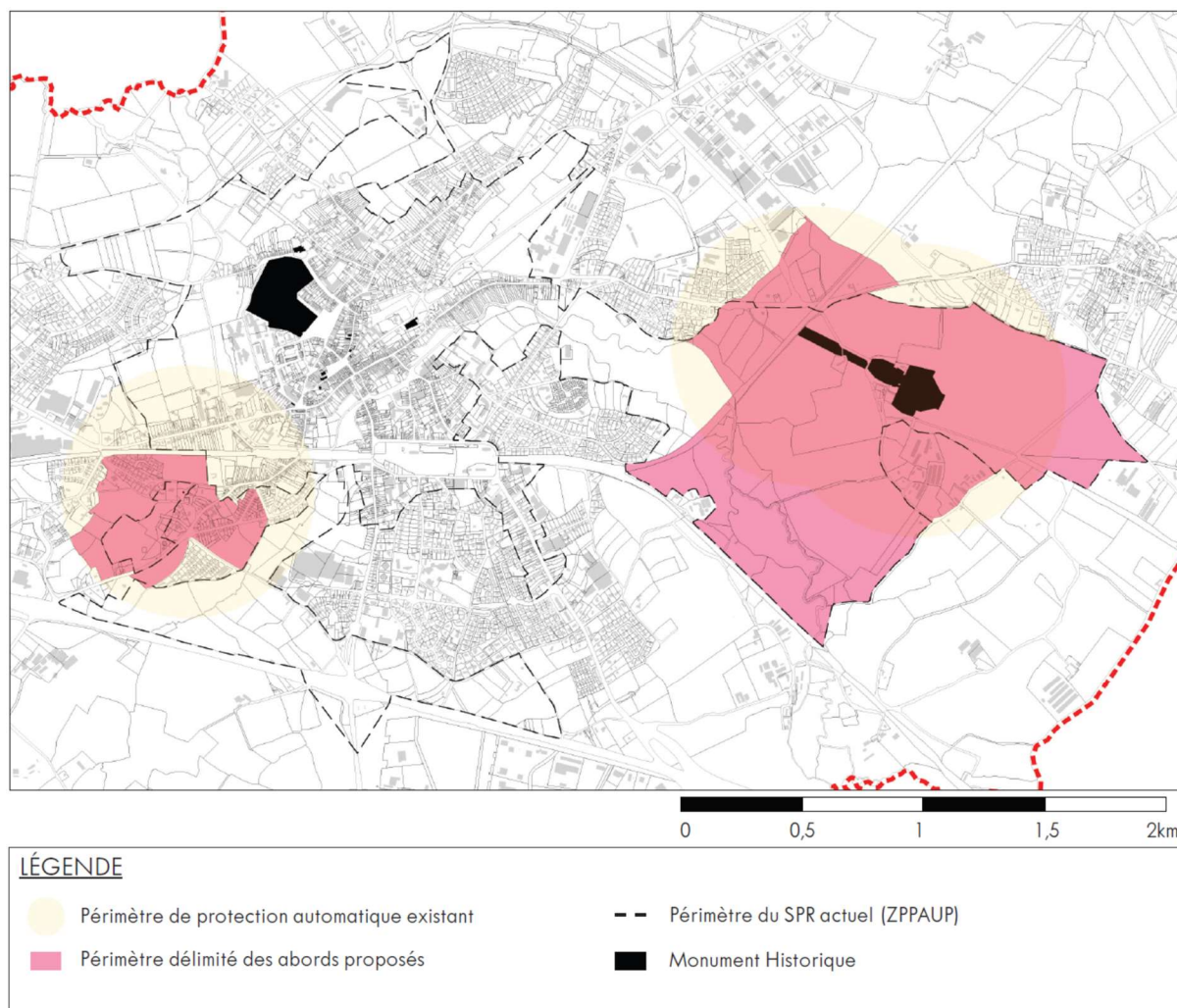
**LÉGENDE**

-  Zonage N (PLU)
-  Zonage Nh (PLU)
-  Périmètre du PPRi

- - Périmètre du SPR actuel (ZPPAUP)

Il est proposé que ces secteurs couverts par le zonage N et le PPRi soient pour leur plus grande partie exclus du futur SPR considérant les protections déjà offertes afin d'éviter la superposition des règlements.

Deux PDA (Périmètre Délimité des Abords) sont également en préparation autour du château de la Moglais et du Moulin Saint Lazare, sites actuellement protégés par la ZPPAUP :



Il est également proposé que ces secteurs qui seront intégrés aux PDA soient eux aussi exclus du SPR, les dispositions désormais offertes par la Loi LCAP étant de nature à assurer une protection suffisante du patrimoine concerné.

Deux entrées de la ville actuellement intégrées au SPR (Bd Georges Clemenceau et rue du Dr Lavergne) présentent une grande hétérogénéité des constructions et une présence patrimoniale sporadique.

Enfin, le diagnostic a révélé une présence patrimoniale dans 2 secteurs ne faisant pas partie de l'actuel SPR :

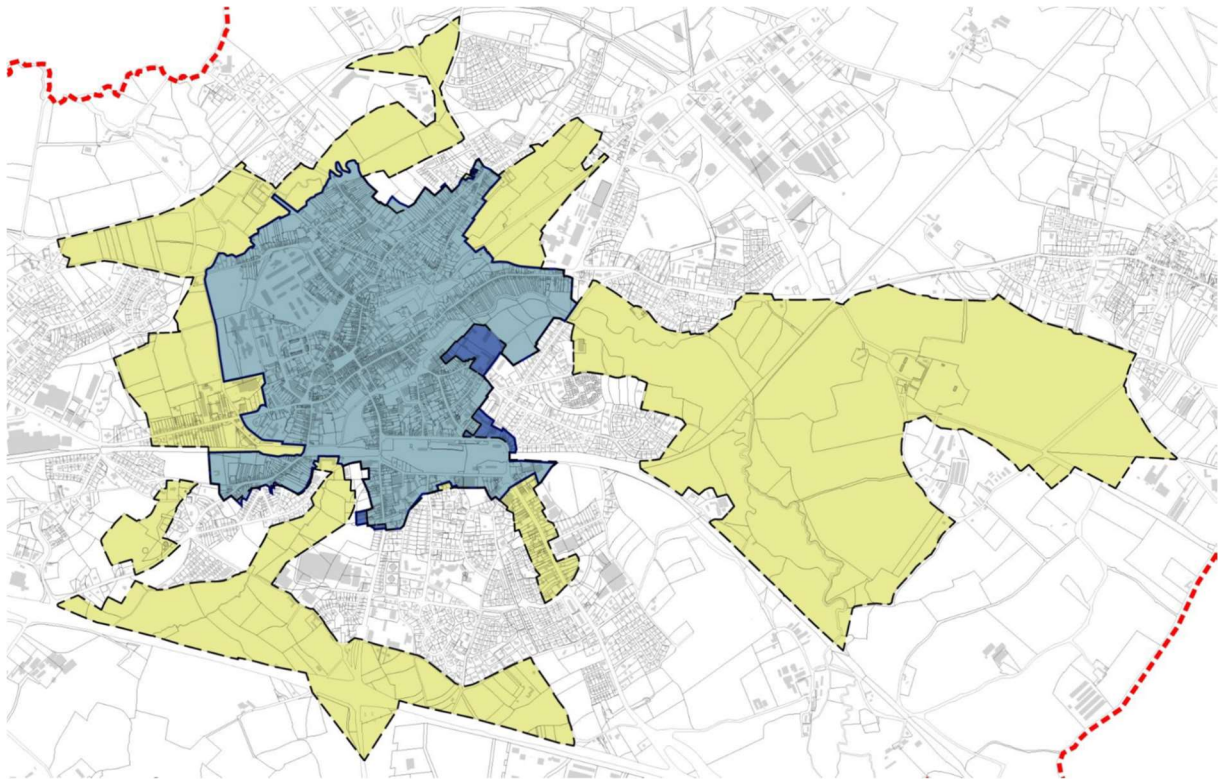
- Un alignement de maisons de ville rue Henri Poincaré (Maroué) qui participent à l'inscription urbaine de la gare et du chemin de fer.
- Des parcelles de l'école du Sacré Cœur compte tenu de leur proximité et leur covisibilité avec la collégiale.

Le **nouveau périmètre** du SPR prévoit donc :

- Des **réductions** motivées en particulier par :
  - o Des superpositions de règlement (PLU, PPRI, PDA)

- La présence importante d'espaces paysagers ayant vocation à être régis par le PLU
- Des discontinuités de tissu et une présence patrimoniale parfois trop sporadique
- Des **ajouts** motivés par la confirmation d'une présence patrimoniale justifiant la protection (rue Henri Poincaré et Sacré Cœur)

Ces modifications du périmètre sont résumées sur la carte ci-après



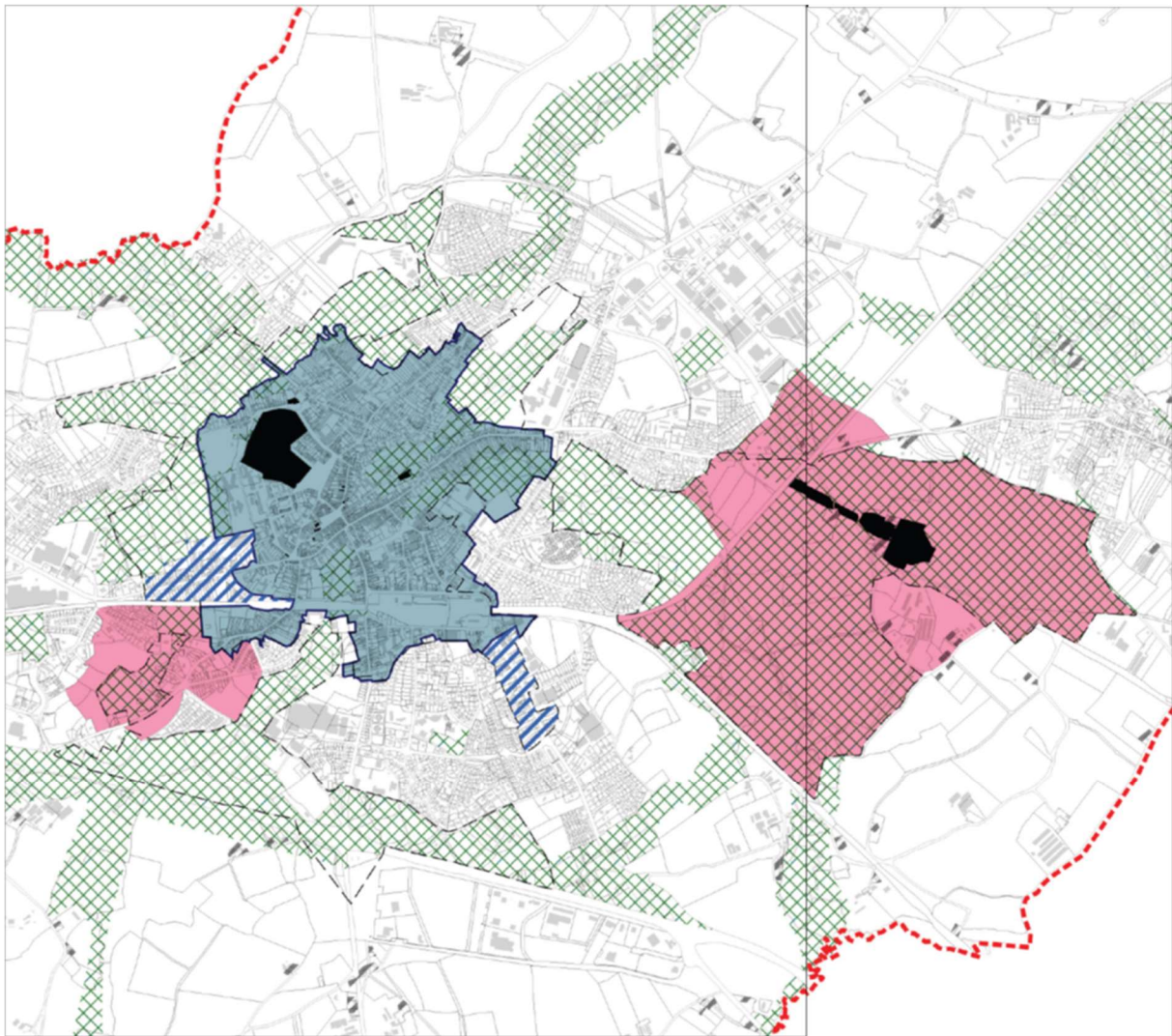
#### LÉGENDE

- Périmètre du SPR révisé
- Périmètre du SPR actuel (ZPPAUP)
- Parcelle ajoutée au périmètre du SPR
- Parcelle écartée au périmètre du SPR

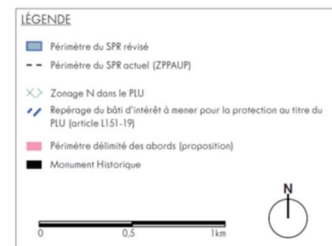
Source : dossier de diagnostic – p. 170



La carte ci-après montre qu'avec la **combinaison des protections** du SPR, du PLU, des PDA en projet et de celle des Monuments Historiques, l'intégralité du territoire actuellement couvert par le SPR est couvert par une protection adaptée, et même au-delà, le zonage N du PLU débordant largement du périmètre actuel du SPR.



Source : dossier de diagnostic p.172



## 2. Bilan de l'enquête

### 2.1. Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 24 avril 2023 (9 H) au lundi 5 juin 2023 (12 H), soit 43.5 jours.

L'arrêté d'ouverture de l'enquête du 23 mars 2023 prévoyait une durée de 31.5 jours, l'enquête devant initialement se terminer le 25 mai 2023 à 12 H.

Les manquements constatés dans l'affichage, et donc dans l'information du public, ont conduit la Préfecture

- à prolonger l'enquête publique de 12 jours, portant son terme au lundi 5 juin 2023,
- à rajouter une permanence le lundi 5 juin matin.

Pour ce qui concerne la publicité réglementaire dans la presse quotidienne, 2 avis ont été publiés les 28 mars et 25 avril 2023 dans le Télégramme et dans Ouest France. Une publication a également été réalisée sur les sites internet de la Ville de Lamballe-Armor et celui de la Préfecture des Côtes d'Armor. Un article rédactionnel a été publié dans Ouest France et Le Télégramme les 23 et 24 mai 2023.

L'arrêté préfectoral initial prévoyait la tenue de 4 permanences du Commissaire Enquêteur. L'arrêté de prolongation du 12 mai 2023 en a ajouté une cinquième. Elles se sont tenues à la mairie de Lamballe les :

- Lundi 24 avril 2023 de 9 H à 12 H
- Mercredi 3 mai 2023 de 14 H à 17 H
- Vendredi 12 mai 2023 de 9 H à 12 H
- Jeudi 25 mai 2023 de 9 H à 12 H
- Lundi 5 juin 2023 de 9 H à 12 H

Cet arrêté a fait l'objet d'une publication légale le 17 mai 2023

**6 personnes** ont été reçues lors de ces permanences, essentiellement après la parution des articles rédactionnels dans la presse les 23 et 24 mai 2023, le plus souvent pour avoir des informations générales sur le projet.

Ce projet n'a pas suscité l'intérêt du public puisqu'en dépit de la prolongation de l'enquête, seulement **2 observations** ont été reçues. Le dossier était consultable en mairie de Lamballe-Armor ainsi que sur les sites internet de la Ville de Lamballe-Armor et celui de la Préfecture des Côtes d'Armor.

### 2.2. Bilan des observations

Les 2 observations émises évoquent 6 thématiques différentes. Elles ont été soumises à la Ville de Lamballe-Armor qui a répondu à chacune d'entre elles dans le mémoire en réponse qui m'a été adressé.

#### 2.2.1 Le classement de parcelles actuellement situées en zone N et leur évolution vers un classement permettant leur constructibilité (Observation RP1)

Le pétitionnaire, propriétaire de parcelles situées en zone N, souhaite que ces parcelles quittent le périmètre de la ZPPAUP et soient exclues de la zone N dans la perspective d'une urbanisation.

### Réponse du MO

*Cette question n'appelle pas de réponse dans ce cadre. En effet, la constructibilité de ces parcelles est à l'étude dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)*

### Appréciations du Commissaire Enquêteur

Cette demande ne peut effectivement trouver de réponse dans le cadre de la présente enquête publique consacrée à la modification du périmètre du SPR. Le zonage des parcelles relève en effet du PLU, actuellement en cours de révision.

2.2.2 Le constat d'un défaut d'information du public, les pétitionnaires n'ayant découvert l'enquête publique qu'après la publication des articles de presse fin mai (Observations RP1 et RP2)

Les pétitionnaires relèvent un défaut d'affichage tant sur la porte de la Mairie de Lamballe que sur le terrain ayant selon leurs dires perturbé leur information du déroulement d'une enquête publique.

### Réponse du MO

*Outre les annonces légales dans les quotidiens Ouest-France et Télégramme et l'affichage réglementaire mis en place sur 5 sites distincts, l'enquête publique a également occupé la première place de la rubrique « actu » sur le site internet de la ville pendant toute la durée de l'enquête.*

*En complément et afin de sensibiliser le plus grand nombre au sujet, la Ville a souhaité valoriser, à travers une exposition, les supports réalisés par des élèves des écoles primaires de Lamballe-Armor, ayant pour thème les portes du centre ancien. Ces travaux ont été exposés à la médiathèque, du 5 au 18 avril. Les membres de la commission locale du SPR, les élus, la presse et l'ensemble des habitants ont été conviés à cette exposition annonçant l'enquête publique à venir sur la modification du périmètre du SPR.*

*Pour terminer, le service communication de la ville a largement relayé l'information sur les réseaux sociaux, Facebook et LinkedIn.*

### Appréciations du Commissaire Enquêteur

Il est effectivement exact qu'outre les publications de l'avis d'enquête dans la presse quotidienne régionale, le site internet de la ville de Lamballe-Armor a accordé une place de choix à l'enquête publique en maintenant la publication en page d'accueil pendant toute la durée de l'enquête comme j'ai pu le constater personnellement.

De la même façon, l'exposition à la médiathèque des travaux des élèves des écoles primaires sur les portes a permis au public d'être sensibilisé à la richesse du patrimoine du centre-ville. Cette exposition a fait l'objet d'une publication de la Ville de Lamballe-Armor sur sa page Facebook le 6 avril dans laquelle l'enquête publique était annoncée, sans toutefois donner les dates de permanence. Il semble toutefois que la presse n'ait pas relayé suffisamment cette exposition si j'en juge par mes observations personnelles.

En revanche il est indéniable que l'affichage sur le terrain, conformément à l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021, n'a été réalisé que trop tardivement puisque les affiches n'ont été posées que le 12 mai 2023, soit avec plus d'1 mois de retard par rapport aux exigences réglementaires. Ce retard a sans aucun doute perturbé l'information du public, même si une

publication sur la page Facebook de la Ville de Lamballe-Armor le 24 mai annonçait les 2 dernières permanences du commissaire enquêteur.

De la même manière, l'affichage en mairie sur les panneaux d'affichage situés rue St Jean, à proximité d'une entrée condamnée pour cause de travaux, ne pouvait être visible par le public qui entrait à la mairie par la seule entrée de la rue Simone Veil, en dépit d'une mention sur cette entrée renvoyant le public rue St Jean, l'obligeant ainsi à faire le tour du bâtiment. Cet aléa n'a pas non plus facilité l'information du public.

### 2.2.3 La difficulté de lecture des plans et le manque de clarté des propositions (observation RP2)

Le déclarant affirme que les documents, et notamment les plans, sont illisibles et les propositions peu claires.

#### Réponse du MO

*Lors de la rédaction du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), un soin particulier sera apporté à la clarté des documents.*

#### Appréciations du Commissaire Enquêteur

Il est exact que l'étendue du périmètre étudié et l'échelle des plans ne facilite pas la lecture et la compréhension du dossier. Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du MO.

### 2.2.4 Le diagnostic se réduit à quelques ouvrages remarquables et non à l'ensemble architectural laissant croire à une fausse homogénéité de qualité (observation RP 2)

#### Réponse du MO

*Le diagnostic a étudié l'ensemble des tissus urbains et pas uniquement les secteurs présentant un intérêt patrimonial. Un chapitre est ainsi dédié aux extensions de Lamballe aux XIXe et XXe siècles. Les typologies et bâtiments les plus remarquables ont fait quant à eux l'objet d'une analyse plus poussée en raison de leur intérêt dans le cadre de l'étude*

#### Appréciations du Commissaire Enquêteur

La lecture attentive du diagnostic réalisé par le cabinet AEI confirme effectivement la réponse du maître d'ouvrage. Il s'agit bien d'une analyse globale, en tous cas largement suffisante pour comprendre les enjeux de l'objet de cette enquête publique.

### 2.2.5 Une contestation des avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur des travaux réalisés par le passé sur l'hôpital de Lamballe (observation RP 2)

Le déposant relève un certain nombre d'erreurs dans la présentation du périmètre de l'hôpital ainsi que sur le caractère composite de cet ensemble architectural, les bâtiments principaux étant pourvus d'extensions et ayant été construits tout au long des 170 dernières années. Il qualifie les avis de l'ABF d'harmonisation du bâti d'illusoires considérant qu'ils ne laissent place qu'à un arbitraire esthétique nuisant à la bonne prise en charge des hospitalisés et résidents en niant la nécessaire fonctionnalité des services, en retardant les opérations et en les renchérissant. Il demande de **sortir l'hôpital du périmètre protégé** en ne lui assignant que quelques règles d'urbanisme.

#### Réponse du MO

*La législation définit les Sites Patrimoniaux Remarquables comme « les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public ».*

*Pour ce faire le périmètre doit prendre appui sur le plan parcellaire, ainsi pour les parcelles de l'hôpital il a été fait le choix d'intégrer au sein du SPR l'ensemble des parcelles du site hospitalier y compris des bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre. Ce choix répond à une logique urbaine : prendre l'ensemble du site hospitalier mais également à un enjeu de grand paysage, l'hôpital participant à la frange Ouest de la ville de Lamballe.*

*L'inclusion de ces immeubles au sein du SPR ne vise pas à « harmoniser » le bâti mais à veiller à une évolution harmonieuse du bâti existant et à l'intégration des constructions nouvelles.*

#### Appréciations du Commissaire Enquêteur

Si l'on ne peut contester le fait que l'ensemble architectural de l'hôpital est composite, la contestation des avis de l'ABF me paraît déplacée, l'hôpital se situant tout de même en plein centre-ville, à proximité immédiate du haras. La réponse du maître d'ouvrage est cohérente, avec le souci de l'intégration future de nouvelles constructions dans un environnement riche sur le plan patrimonial.

#### 2.2.6 Une demande de redéfinition du périmètre en fonction de la visibilité d'un monument.

Le déclarant souhaiterait que le périmètre du SPR soit redéfini en fonction de la visibilité d'un monument. Il conteste l'application des règles d'urbanisme à des immeubles qui ne sont pas en covisibilité mais qui sont dans le périmètre de l'actuel SPR et pointe le décalage avec les travaux réalisés par la collectivité. Il souligne également la distorsion avec les parcelles mitoyennes des jardins qui sont en dehors du périmètre et qui n'ont pas les mêmes obligations bien qu'elles soient dans la même situation de covisibilité.

#### Réponse du MO

*La définition d'un site patrimonial remarquable ne se justifie pas au regard de sa covisibilité avec un monument historique mais prend appui sur la nature des tissus urbains et des architectures rencontrées.*

*La rue de la Guignardais présente un urbanisme de faubourg : des maisons de bourg, maisons de villes puis de petites villas ont été bâtis sur cette voie d'accès à Lamballe.*

*L'architecture y est cohérente (matériaux, mode constructif, gabarit) et un intérêt patrimonial malgré quelques contres exemples.*

*L'outil de gestion associé au SPR fait l'objet d'une révision aussi les règles de la ZPPAUP seront corrigées au regard des enjeux contemporains et notamment en matière d'adaptation du bâti aux enjeux climatiques.*

*Par ailleurs l'écriture du règlement prendra en compte la nature et la qualité des constructions. L'exigence réglementaire sera donc « graduée ».*

#### Appréciations du Commissaire Enquêteur

On peut comprendre les distorsions de traitement pour les parcelles en limite de zonage et la frustration qui en résulte pour les propriétaires. L'ouverture annoncée par le maître d'ouvrage dans l'écriture du PVAP est à retenir, notamment en ce qui concerne la graduation de l'exigence réglementaire.

### 3. Avis et conclusions

Je, soussigné Michel CAINGNARD, Commissaire-Enquêteur désigné pour conduire l'enquête publique portant sur la modification du périmètre du Site Patrimonial de la commune de Lamballe-Armor,

Après avoir :

- Pris connaissance du dossier et analysé dans le détail le projet soumis à l'enquête,
- Rencontré les représentants de la commune de Lamballe-Armor,
- Effectué une visite des lieux concernés par ce projet,
- Reçu 6 personnes différentes lors des 5 permanences,
- Analysé les avis des Personnes Publiques Associées,
- Analysé les observations formulées par le public et le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage

Considérant que :

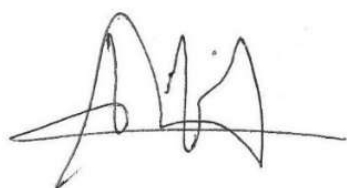
- Le périmètre du SPR actuel issue de l'ancienne ZPPAUP avait été mis en place en 2002 afin de donner à la Ville de Lamballe un outil lui permettant d'assurer un développement harmonieux et cohérent tout en maintenant la qualité du patrimoine architectural, urbain et paysager.
- Les évolutions successives des différents documents d'urbanisme ont renforcé les protections des patrimoines paysagers et des espaces naturels à l'intérieur du périmètre actuel.
- Les projets de PDA du château de la Moglais et du Moulin de Saint Lazare maintiendront un niveau de protection patrimoniale adapté aux enjeux de protection patrimoniale des abords de ces monuments
- Ces évolutions engendrent une superposition de règlements qui nuit à la compréhension par le public et à l'instruction des projets sans plus-value pour la protection des patrimoines concernés
- Il ressort du diagnostic qu'il est nécessaire d'ajouter au périmètre des parcelles situées rue Henri Poincaré et près de l'école du Sacré Cœur compte tenu de l'intérêt patrimonial qu'elles représentent

J'estime que ce projet est de nature à garantir un niveau de protection patrimoniale adapté aux enjeux de préservation de ce périmètre tout en facilitant la mise en œuvre.

En conséquence, j'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de la commune de Lamballe-Armor.

A Plérin, le 3 juillet 2023

Michel CAINGNARD  
Commissaire-Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Caingnard', written over a horizontal line.