



# MINISTÈRE DE LA CULTURE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

Direction Régionale  
des Affaires Culturelles  
de Bretagne

Saint-Brieuc, 15 Juin 2022

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

Affaire suivie par : Patrick LE BRIS  
Tél. : 02 96 60 84 76  
Courriel : [sdap.cotes-darmor@culture.gouv.fr](mailto:sdap.cotes-darmor@culture.gouv.fr)

Réf. : PLB/22.188

L'architecte des Bâtiments de France  
Adjoint au chef de l'UDAP des Côtes d'Armor

à

DRAC Bretagne  
Pôle Patrimoines  
Architecture et développement durable

À l'attention de Monsieur Christophe Grange  
Conseiller pour l'architecture

**Objet : Projet de revision du Site patrimonial remarquable de Lamballe.**

**22 - LAMBALLE - Examen du projet par la CNPA  
Avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

Le dossier présenté porte sur l'examen du projet de révision du Site Patrimonial Remarquable de la ville de Lamballe-Armor, située dans les Côtes-d'Armor.

De la cité médiévale haute aux quartiers du XIX<sup>ème</sup> siècle dans la ville basse, la ville de Lamballe offre encore aujourd'hui un ensemble architectural urbain et paysager cohérent où l'histoire se lit autour d'un éperon rocheux sur lequel s'est bâtie la cité médiévale. Ainsi la ville historique domine le site et s'inscrit dans un ensemble paysager. L'espace urbain est aussi marqué par deux ensembles industriels périphériques (à l'ouest et au nord). De Lamballe, on retient une lecture patrimoniale construite par :

- un espace bâti ancien groupé ou bien relié au centre historique,
- un espace de bâti faubourien et plus récent qui s'est développé le long des principaux axes à partir du centre,
- des coulées vertes (autour du Gouessant) qui se développent dans le centre et en relation avec l'espace agricole, qui pénètre jusqu'au cœur de la ville

On recense 22 immeubles protégés au titre des monuments historiques par le code du patrimoine. La nature du territoire lamballais, occupé par de vastes espaces de cultures, de pâtures et parcourus par de nombreux cours d'eau, constitue un patrimoine paysager et environnemental de qualité qui a fait l'objet de protections et de repérages. Plusieurs périmètres d'inventaires de type ZNIEFF (3 Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique) et de périmètre de protections de type Natura 2000 sont présents dans le périmètre de Lamballe Armor, faisant ressortir une richesse écologique concentrée sur littoral et les cours d'eau. On note aussi quatre secteurs Natura 2000.

Le patrimoine urbain, architectural et paysager de Lamballe a motivé la création d'une ZPPAUP, approuvée par arrêté du préfet de Région en date du 30 janvier 2002. Par délibération en date du 18/12/2017, le Conseil municipal de Lamballe a décidé de la révision du site patrimonial remarquable. L'étude a été notifiée en décembre 2018. Le diagnostic du territoire a été mené entre janvier et juin 2019. Les questions portant sur le périmètre et sa modification ont entraîné une suspension de l'étude à la rentrée 2019.

La ZPPAUP a permis à la ville de Lamballe de conserver son caractère, mais l'outil a montré ses limites. Exemple, le règlement se base sur l'identification de typologies, identification rendue difficile en raison de l'absence d'une cartographie de repérage. De même, les immeubles voués à une autre destination que l'habitat ne s'inscrivent dans aucune catégorie du règlement, les projets d'immeubles neufs et les extensions ne sont pas clairement traités.

En parallèle l'étendue du périmètre retenu pour la ZPPAUP pose question : une part importante de la surface est réservée aux espaces naturels et comporte par ailleurs certaines erreurs ou omissions dans la délimitation des secteurs ou l'identification de bâti (par exemple secteur du collège privé du Sacré-Cœur, lycée Henry Avril...). La cartographie n'est pas fonctionnelle du fait de la multiplication des supports et des renvois de l'un à l'autre.

La nouvelle équipe municipale s'est engagée à reprendre la révision du SPR en janvier 2021. La commune envisage la constitution d'un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP), mission confiée à l'agence AEI en tranche conditionnelle, ainsi que la constitution de périmètres délimités des abords (PDA) à articuler avec la révision concomitante du PLU. Ce qui a permis d'aboutir à la définition d'un périmètre, avec :

- une réduction du SPR aux secteurs urbains présentant la plus grande densité patrimoniale, et à leur écrin paysager immédiat ;
- Une protection des secteurs paysagers les plus éloignés du centre gérées par le PLU (en cours de révision) ;
- La formation de périmètres délimités des abords pour chacun des secteurs du château de la Moglais (partiellement inscrit au titre des Monuments Historiques) à l'Est et du moulin à vent de Saint-Lazare à l'Ouest.

Rappelons enfin que des consultances architecturales de l'UDAP sont tenues régulièrement à une fréquence de 1j/3 semaines en mairie, pour accompagner et conseiller les demandeurs dans la définition de leurs projets, occasionnant de nombreuses visites d'immeubles, partagées dans le cadre de l'étude. L'instruction des demandes d'autorisation intègre d'ores et déjà des objectifs du futur SPR.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, j'émetts un avis très favorable au projet qui présente l'ensemble des attendus requis pour la mise en œuvre de ce nouveau périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Lamballe-Armor.

L'architecte des Bâtiments de France  
Adjoint au chef de l'unité départementale  
de l'architecture et du patrimoine



Patrick LE BRIS